

# **Carnisse**

## **Bestemmingsplan**



Opgesteld door:  
Stadsontwikkeling  
Ruimte & Wonen, Bureau Bestemmingsplannen

datum: 17 december 2015  
Vastgesteld d.d.: 17 december 2015

Postbus 6575  
3002 AN, Rotterdam

# Inhoudsopgave

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                 | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                       | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                     | 5         |
| 1.2 Gekozen planopzet                              | 5         |
| 1.3 Ligging en begrenzing                          | 5         |
| 1.4 Vigerende bestemmingsplannen                   | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>                          | <b>7</b>  |
| 2.1 Rijksbeleid                                    | 7         |
| 2.2 Provinciaal en regionaal beleid                | 8         |
| 2.3 Gemeentelijk beleid                            | 9         |
| 2.4 Beleid gebied Charlois                         | 13        |
| <b>Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied</b> | <b>15</b> |
| 3.1 Archeologie                                    | 15        |
| 3.2 Huidig gebruik                                 | 16        |
| 3.3 Plangebied in zijn omgeving                    | 16        |
| 3.4 Stadsgezichten en Monumenten                   | 17        |
| <b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving</b>                | <b>19</b> |
| 4.1 Inleiding                                      | 19        |
| 4.2 Opzet van het plan                             | 19        |
| 4.3 Ontwikkelingen                                 | 24        |
| 4.4 Juridische planbeschrijving                    | 25        |
| <b>Hoofdstuk 5 Water</b>                           | <b>29</b> |
| 5.1 Beleidskader                                   | 29        |
| 5.2 Afstemming met de waterbeheerders              | 30        |
| 5.3 Huidige watersysteem                           | 30        |
| 5.4 De wateropgave                                 | 31        |
| <b>Hoofdstuk 6 Milieu</b>                          | <b>33</b> |
| 6.1 Inleiding                                      | 33        |
| 6.2 Milieu effectrapportage                        | 33        |
| 6.3 Milieuzonering                                 | 34        |
| 6.4 Geluid                                         | 35        |
| 6.5 Luchtkwaliteit                                 | 42        |
| 6.6 Bodem                                          | 43        |
| 6.7 Externe veiligheid                             | 44        |

|                    |                                                        |           |
|--------------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| 6.8                | Natuur                                                 | 45        |
| 6.9                | Duurzaamheid en energie                                | 46        |
| <b>Hoofdstuk 7</b> | <b>Handhaving</b>                                      | <b>48</b> |
| <b>Hoofdstuk 8</b> | <b>Financiële uitvoerbaarheid</b>                      | <b>49</b> |
| <b>Hoofdstuk 9</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>                | <b>50</b> |
| 9.1                | GS, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie DRM | 50        |
| 9.2                | VRR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond               | 50        |
| 9.3                | N.V. Nederlandse Gasunie                               | 50        |
| 9.4                | Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid                    | 51        |
| 9.5                | Participatie en informatie                             | 51        |
| <b>Bijlagen</b>    |                                                        | <b>53</b> |
| Bijlage 1          | Afbeelding Archeologie                                 | 54        |
| Bijlage 2          | Besluit hogere waarden Wgh                             | 56        |
| <b>Regels</b>      |                                                        | <b>65</b> |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>INLEIDENDE REGELS</b>                               | <b>66</b> |
| Artikel 1          | Begrippen                                              | 66        |
| Artikel 2          | wijze van meten                                        | 72        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>BESTEMMINGSREGELS</b>                               | <b>73</b> |
| Artikel 3          | Bedrijf - Nutsvoorziening                              | 73        |
| Artikel 4          | Gemengd - 1                                            | 74        |
| Artikel 5          | Gemengd - 2                                            | 76        |
| Artikel 6          | Gemengd - 3                                            | 78        |
| Artikel 7          | Gemengd - 4                                            | 80        |
| Artikel 8          | Gemengd - 5                                            | 81        |
| Artikel 9          | Gemengd - 6                                            | 82        |
| Artikel 10         | Groen                                                  | 83        |
| Artikel 11         | Maatschappelijk - 1                                    | 84        |
| Artikel 12         | Maatschappelijk - 2                                    | 85        |
| Artikel 13         | Tuin                                                   | 86        |
| Artikel 14         | Verkeer - Erf                                          | 87        |
| Artikel 15         | Verkeer - Garagebox                                    | 88        |
| Artikel 16         | Verkeer - Verblijfsgebied                              | 89        |
| Artikel 17         | Verkeer - Wegverkeer                                   | 90        |
| Artikel 18         | Water - 1                                              | 91        |
| Artikel 19         | Wonen - 1                                              | 92        |
| Artikel 20         | Wonen - 2                                              | 93        |
| Artikel 21         | Wonen - 3                                              | 94        |
| Artikel 22         | Wonen - 4                                              | 95        |

|                    |                                                     |            |
|--------------------|-----------------------------------------------------|------------|
| Artikel 23         | Wonen - 5                                           | 96         |
| Artikel 24         | Wonen - 6                                           | 97         |
| Artikel 25         | Wonen - Berging                                     | 98         |
| Artikel 26         | Wonen - Bijzonder woongebouw                        | 99         |
| Artikel 27         | Waarde - Archeologie 1                              | 100        |
| Artikel 28         | Waarde - Archeologie 2                              | 102        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>ALGEMENE REGELS</b>                              | <b>104</b> |
| Artikel 29         | Anti-dubbeltelregel                                 | 104        |
| Artikel 30         | Algemene bouwregels                                 | 105        |
| Artikel 31         | Algemene afwijkingsregels                           | 106        |
| Artikel 32         | Voorwaardelijke verplichting over parkeren          | 107        |
| Artikel 33         | Geluidsgevoelige functies                           | 108        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>                     | <b>109</b> |
| Artikel 34         | Overgangsrecht                                      | 109        |
| Artikel 35         | Slotregel                                           | 110        |
| <b>Bijlagen</b>    |                                                     | <b>111</b> |
| Bijlage 1          | Toelichting op lijst van bedrijfsactiviteiten       | 112        |
| Bijlage 2          | Lijst bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 Camisse | 113        |
| Bijlage 3          | Parkeernormen                                       | 117        |

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Het nu geldende bestemmingsplan is aan vernieuwing toe. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten om bestemmingsplannen iedere tien jaar te actualiseren. Dit is dan ook de reden dat dit plan nu opgepakt wordt.

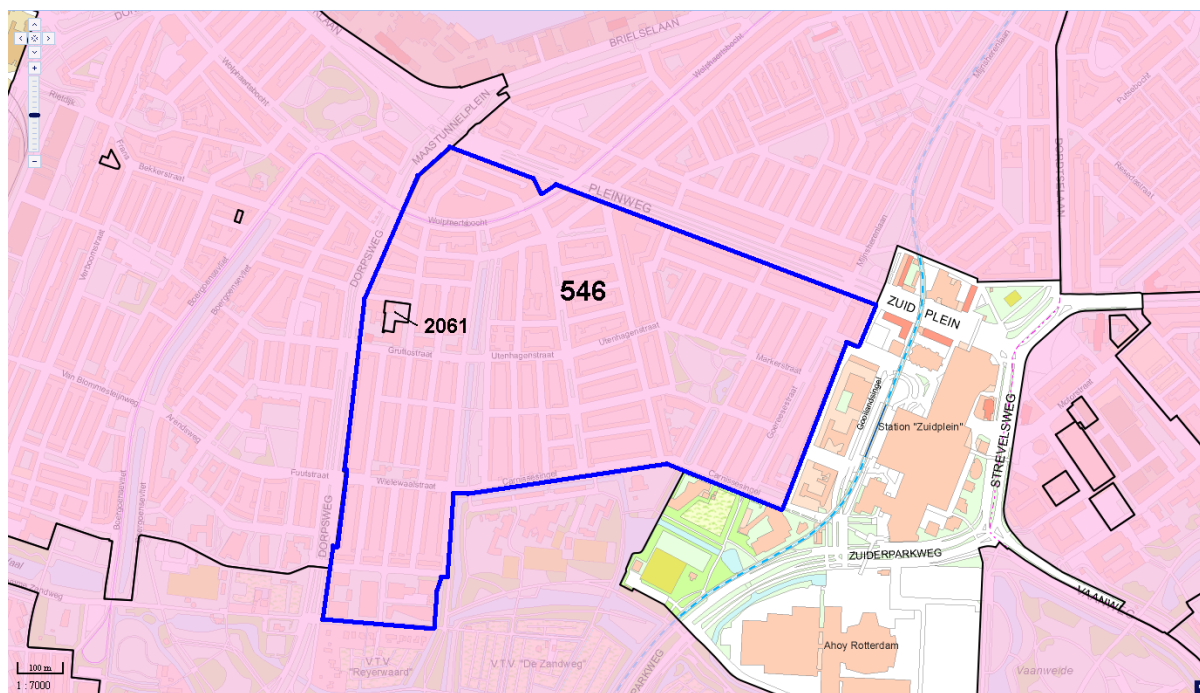
### 1.2 Gekozen planopzet

Het vorige bestemmingsplan voor Carnisse was een gedetailleerd plan en was opgesteld in het kader van de inhaalslag voor het actueel maken van bestemmingsplannen. Voor een klein deel van het oude plan is recent een projectbestemmingsplan gemaakt. Dat plan had tot doel de realisatie van 23 zorggarant-appartementen op de locatie van de voormalige pastorie 't Clockhuys mogelijk te maken.

Het nieuwe bestemmingsplan is net zo gedetailleerd als de vorige plannen. Het nieuwe plan legt de huidige planologische situatie vast, maar biedt daarbij enige flexibiliteit om in te kunnen spelen op een mogelijk veranderende behoefte op termijn.

### 1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied Carnisse is een deel van Charlois en ligt tussen Oud-Charlois, de Tarwewijk, het Zuidplein en het Zuiderpark. De Dorpsweg vormt de grens met Oud-Charlois en de Pleinweg die met de Tarwewijk. Het Zuidplein vormt de oostgrens en het Zuiderpark de zuidgrens. De gronden aan de zuidzijde van de Carnissesingel liggen buiten het plangebied.



## 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

De volgende geldende plannen zijn geheel binnen het plangebied van het bestemmingsplan gelegen. Er is aangegeven wanneer het is vastgesteld door de gemeenteraad en wanneer het is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland:

546 Carnisse

Vastgesteld 03-02-2005

Goedgekeurd 11-05-2005

Onherroepelijk 08-07-2005

2061 't Clockhuys

Vastgesteld 18-03-2013

Onherroepelijk 15-06-2013

## Hoofdstuk 2    **Beleid**

### **2.1    Rijsbeleid**

#### *Algemeen*

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van het Rijk gewijzigd. Structuurvisies zullen voortaan de hoofdlijnen van het nationale ruimtelijk beleid aangeven en de nationale belangen die met dat beleid worden behartigd proberen veilig te stellen. Ter verwezenlijking daarvan heeft het Rijk de beschikking over nieuwe juridische mogelijkheden. Het Rijk kan een bestemmingsplan opstellen, een zogenaamd rijksinpassingsplan. Daarnaast zijn er instrumenten die uitvoering van het rijksbeleid kunnen verzekeren zoals de bevoegdheid tot het stellen van algemene regels in een algemene maatregel van bestuur (amvb) en het opleggen van aanwijzingen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is in werking getreden en geeft de rijksbelangen weer die doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen.

#### **2.1.1    Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

##### *Vastgesteld op 13 maart 2012*

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Voor de middellange termijn (2028) kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden:

- 1) Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur;
- 2) Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- 3) Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Daarnaast benoemt het Rijk 13 nationale belangen, waar het rijk verantwoordelijk voor is. Het betreft:

- 1) een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- 2) Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- 3) Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- 4) Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 5) Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- 6) Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- 7) Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- 8) Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- 9) Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening, en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- 10) Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- 11) Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- 12) Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- 13) Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De nationale ruimtelijke hoofdstructuur geeft de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is, geografisch weer. Op deze kaart in de structuurvisie is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid, zodat een samenhangende ruimtelijke hoofdstructuur zichtbaar wordt.

De structuurvisie infrastructuur en ruimte vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

### **2.1.2 Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte**

*Vastgesteld op 15 juni 2011*

In de beleidsvisie "Kiezen voor Karakter, Visie Erfgoed en ruimte" van juni 2011 schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De beleidsvisie is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van I&M. Daarnaast gaat het Rijk duidelijke prioriteiten stellen en aangeven welke cultuurhistorische gebieden en opgaven voor het Rijk van (inter)nationaal belang zijn en waar het Rijk voor zichzelf een rol ziet. De vijf in de visie geschetste prioriteiten zijn:

1. Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten;
2. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave; focus op groei en krimp;
4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie;
5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

## **2.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### *Algemeen*

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van de provincie gewijzigd. Structuurvisies zullen voortaan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid aangeven en de provinciale belangen die met dat beleid worden behartigd veilig stellen. Ter verwezenlijking daarvan heeft de provincie de beschikking over nieuwe juridische mogelijkheden, te weten het provinciale bestemmingsplan ofwel inpassingsplan, de verordening en het opleggen van aanwijzingen. Met de inwerkingtreding van de Wro is de goedkeuringstaak van Gedeputeerde Staten ten aanzien van ruimtelijke plannen komen te vervallen. Dit betekent dat de provincie dient te handelen vanuit het provinciaal belang. Enkel op die basis kan de provincie gebruik maken van het instrumentarium dat op grond van de Wro beschikbaar is.

### **2.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit**

*Vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014*

De Visie ruimte en mobiliteit bestaat uit verschillende delen:

- De Visie ruimte en mobiliteit omvat de doelen van het provinciale beleid en is zelfbindend voor de provincie.
- Het Programma mobiliteit en het Programma ruimte: in deze twee programma's worden de doelen uitgewerkt en is een realisatiestrategie opgenomen. Per doel is aangegeven welke instrumentenmix wordt ingezet. Sommige doelen en projecten kan de provincie zelf realiseren, maar voor de meeste doelen en projecten heeft de provincie andere partijen nodig. Dit kan zowel via de informele weg, zoals overleg en het maken van afspraken, als via de formele weg, door het inzetten van het juridisch instrumentarium van de Wro. Het gaat dan bijvoorbeeld om zienswijze, aanwijzing, inpassingsplan en verordening.
- De verordening Ruimte 2014 bevat regels over de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen of daarmee gelijkgestelde plannen.

Het bestemmingsplan Carnisse bevat de volgende provinciale onderwerpen:

#### Detailhandel

Het bestemmingsplan beperkt de ontwikkelmogelijkheden voor detailhandel uit het vorige

bestemmingsplan in dit nieuwe bestemmingplan op basis van nieuw vastgesteld provinciaal en gemeentelijk beleid. Het betreft de detailhandelsvoorzieningen in de plinten van gebouwen. De locaties voor detailhandel worden teruggebracht op basis van de nota's WNKLN N RTTRDM en Detailhandel in Rotterdam. De toegestane hoeveelheid detailhandel in het gebied is gebaseerd op de bestaande aanwezige detailhandel. Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het provinciale beleid.

#### Kantoren

Het bestemmingsplan beperkt de ontwikkelmogelijkheden voor kantoren uit het vorige bestemmingsplan in dit nieuwe bestemmingsplan op basis van nieuw vastgesteld provinciaal en gemeentelijk beleid. Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het provinciale beleid.

#### Archeologie

De archeologische waarden in het bestemmingsplan worden zorgvuldig beschermd. Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het provinciale beleid.

#### Molenbiotoop

Als provinciaal belang speelt in Carnisse de bescherming van de molenbiotoop. De molenbiotoop komt door dit bestemmingsplan niet in het geding. Het plan is daarmee niet strijdig met de provinciale belangen. Zie ook de paragraaf 4.4.4 Monumenten en molenbiotoop.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### *Algemeen*

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 kunnen ook gemeenten hun gemeentelijk beleid vastleggen in structuurvisies. Ter verwezenlijking van de doelen in het ruimtelijk beleid stelt de gemeente bestemmingsplannen op. In Rotterdam zijn er twee typen bestemmingsplannen te onderscheiden het zogenoemde gebiedsbestemmingsplannen en projectbestemmingsplannen.

Gebiedsbestemmingsplannen worden opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling naar aanleiding van een meerjarenplanning. Wanneer een bepaalde ontwikkeling buiten het opstellen van een gebiedsbestemmingsplan valt, kan daar een projectbestemmingsplan voor opgesteld worden of een omgevingsvergunningprocedure voor doorlopen worden, door een initiatiefnemer.

### **2.3.1 Nota Detailhandel Rotterdam**

*Vastgesteld op 14 mei 2013 door het College van Burgemeester en Wethouders*

Deze stedelijke detailhandelsnota "Detailhandel Rotterdam, Een stad waar winkelen een plezier is!" sluit aan op het stadsregionale detailhandelsbeleid en "WNKLN N RTTRDM" (gericht op de Binnenstad). De nota biedt een stedelijk kader voor de detailhandel voor de overige winkelgebieden in Rotterdam. De ambities en beleidsuitgangspunten betreffen, onder andere:

- keuze voor toekomstbestendige winkelgebieden;
- winkelcentra zijn compleet, compact, comfortabel en levensvatbaar;
- concentratie en clustering van winkelvoorzieningen;
- focus op de Binnenstad, waaraan overige en complementair en niet concurrerend voor de Binnenstad;
- vernieuwing in winkelgebieden faciliteren als deze zorgen voor versterking van de stedelijke structuur en niet ten koste van toekomstige bestendige winkelgebieden;
- kwaliteit is belangrijker dan kwantiteit;
- supermarkten in of nabij winkelgebieden;
- solitaire vestiging van winkels (en supermarkten) wordt afgewezen;
- ruimte voor innovaties;
- er is geen behoefte aan nieuwe perifere winkelconcentraties buiten de bestaande perifere (Alexandrium Woonmall, Bigshops Parkboulevard, Stadionweg/Veranda) en grootschalige detailhandelsconcentraties (Alexandrium Megastores);
- voor tuincentra en bouwmarkten is vestiging buiten de aangewezen winkelgebieden bespreekbaar;
- geen vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen;

- winkels in kringloopartikelen kunnen worden toegestaan op een bedrijventerrein of een pdv-locatie;
- internethandel zonder bezoekersfunctie kan zich overal vestigen waar bedrijven zich mogen vestigen;
- internethandel met een bezoekersfunctie wordt enkel toegestaan in de winkelgebieden en op knooppuntlocaties.

Charlois kent in de huidige situatie zeven winkelgebieden. Het belangrijkste winkelgebied voor Charlois, Rotterdam Zuid en een deel van de regio is stadsdeelcentrum Zuidplein. Het Zuidplein is een compleet centrum voor zowel de dagelijkse boodschappen en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen, als een breed pakket aan branches gericht op het funshopen.

De Carnissewinkeldriehoek is een sterk buurtcentrum, centraal in de buurt gelegen. Dit winkelcentrum is gericht op de dagelijkse boodschappen en trekt consumenten uit de aangrenzende buurten. Door de ligging en de compleetheid van het aanbod is dit centrum belangrijk voor de structuur van het gebied. Op korte afstand van de Carnissewinkeldriehoek is buurtwinkelcentrum Wolphaertstocht te vinden. Dit winkelcentrum is beperkt in omvang en aantrekkingskracht, maar heeft voor de buurt een boodschappenfunctie.

Het Zuidplein is het belangrijkste winkelcentrum van Rotterdam Zuid. Ook in de toekomst zal dit grote stadsdeelcentrum deze positie in blijven nemen. De locatie heeft het, door de combinatie van het winkelcentrum met bijvoorbeeld theater, scholen en zorginstellingen, in zich om uit te groeien tot een volwaardig centrum voor Rotterdam. Voor het winkelcentrum Zuidplein ligt de kracht in de concentratie en compleetheid van het aanbod, in combinatie met de goede bereikbaarheid. Vasthouden van deze kwaliteiten en kwaliteitsverbetering van het aanbod en de winkelbeleving kunnen het Zuidplein verder versterken.

De Carnissewinkeldriehoek heeft nu en in de toekomst een duidelijke functie als buurtwinkelcentrum. De dagelijkse boodschappen staan centraal. Ook buurtwinkelcentrum Wolphaertstocht neemt in de huidige situatie deze functie in. Zolang er in dit gebied een supermarkt is gevestigd, zal dit centrum deze functie behouden.

De Dordtselaan (buiten plangebied) en de Pleinweg zijn in de huidige situatie eigenlijk al geen typische buurtwinkelcentra meer. Langs deze doorgaande wegen zijn wel winkels gevestigd, maar van een winkelgebied voor de stedelijke detailhandelsstructuur is geen sprake. Deze gebieden hebben een transformatieopgave.

De nota betekent voor het bestemmingsplan dat de bestaande winkels verspreid door de wijk zonder meer blijven toegestaan, net als in het vorige bestemmingsplan. De ook nu weer gebruikte bestemming "Gemengde Bebouwing" maakt het mogelijk dat ook een ander gebruik is toegestaan, zodat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn en leegstand voorkomen wordt.

### **2.3.2 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030**

*Vastgesteld op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad*

De Stadsvisie vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad.

Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie en deze bepalen wat er de komende jaren op deze gebieden gebeurt in de stad. Veel van de kernbeslissingen zullen de komende vijftien jaar worden omgezet in de uitvoering van een aantal (bouw) projecten in de stad, waardoor Rotterdam over pakweg vijftien jaar inderdaad een sterke economie heeft en aantrekkelijke woongebieden kent, ook voor haar hoogopgeleide bewoners.

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad', zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar).

### **2.3.3 Woonvisie Wonen in Rotterdam**

*Vastgesteld op 19 juni 2003 door de Rotterdamse gemeenteraad*

De gemeentelijke woonvisie beschrijft de aanpak van de huisvesting tot 2006 en de koers naar 2017. Het verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Om het woningaanbod substantieel om te vormen, is de eerste voorwaarde dat het bouwtempo omhoog gaat. Ook wil de gemeente het eigen woningbezit in de stad stimuleren. Verder wordt het verbeteren van woningen, woonomgeving, buitenruimte en voorzieningen nagestreefd waarvoor herstructurering de meeste aangewezen oplossing is. Tevens is de wenselijkheid aangegeven om in beperkte mate en onder strikte randvoorwaarden nieuwe woningen te realiseren in een hoogwaardige woonmilieu om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden. De woonvisie doet geen gebiedsgerichte uitspraken. Op 11 oktober 2007 is de geactualiseerde visie "wonen in Rotterdam, geactualiseerde woonvisie 2007-2010" vastgesteld. Het betreft een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De geactualiseerde woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

#### **2.3.4 Horecanota Rotterdam 2012-2016**

*Vastgesteld op 3 juli 2012 door College van burgemeester en wethouders*

##### **Doel**

Centraal in de horecanota 2012-2016 staat het stimuleren van goede initiatieven, het bij elkaar brengen van vraag en aanbod, het vooraf bieden van duidelijke richtlijnen, het beperkt sturen door vergunningverlening en gebiedsgerichte aanpak en het normeren door toezicht en handhaving.

##### **Visie**

Vanuit de markt- en leefbaarheidsanalyse op horeca, de uitkomsten van de evaluatie van de vorige horecanota en de stedelijke ambities is de visie op de horeca als volgt geformuleerd: 'bruisende, aantrekkelijke stad met ruimte voor initiatieven van ondernemers'. Deze visie is nader uitgewerkt in een drietal ambities:

- kwaliteitshoreca: het creëren van een aantrekkelijk en bruisend horeca-aanbod dat aansluit op de zakelijke markt, de wensen van de bezoekers en de bewoners;
- dynamisch ondernemerschap: het stimuleren van nieuwe initiatieven;
- horeca en leefbaarheid in balans: de samenwerking tussen ondernemers en overheid versterken waardoor een veilig uitgaansklimaat gecreëerd wordt zonder overlast voor omwonenden. "High trust, High penalty" is een belangrijks uitgangspunt.

##### **Stedelijke focusgebieden, algemene gebiedskaders en horecagebiedsplannen**

Om (naast wat het bestemmingsplan nu toestaat) in de toekomst beter te kunnen sturen op welke horeca zich in een bepaald gebied kan vestigen, in het kader van het stimuleren van kwaliteitshoreca en waarborgen van leefbaarheid, worden gebiedsgerichte vestigingsvoorwaarden opgesteld. Om te kunnen komen tot gedegen vestigingsvoorwaarden in een gebied, die recht doen aan de ambities ten aanzien van de horecafunctie van de stad Rotterdam in zijn geheel, zijn een vijftiental stedelijke focusgebieden beschreven. De omschrijvingen van de focusgebieden geven de visie weer hoe deze gebieden zich afzonderlijk en in verhouding tot elkaar zouden moeten ontwikkelen om recht te doen aan de bovenlokale horecafunctie die in de stad gewenst is. Naast de visie op bovenlokale horeca en de ontwikkelrichting hiervan, is ook in zijn algemeenheid ten aanzien van de hoofdfunctie van gebieden gekeken wat de gewenste ontwikkelrichting is, waarbij onderscheid is gemaakt in 'woongebieden', 'gemengde woongebieden', 'publieksintensieve recreatiegebieden', 'bedrijventerreinen/ industriegebieden/ havengebied'. Bij inwerkingtreding van de horecanota gelden deze gebiedskaders als toetsingskader voor de vergunningverlening totdat de horecagebiedsplannen zijn vastgesteld.

Gebiedscommissies maken vierjaarlijks integrale gebiedsplannen, waar het gebiedsplan horeca nu deel van uit gaat maken. In deze horecagebiedsplannen wordt per gebied de horeca-ontwikkelrichting per buurt/straat/pand weergegeven.

### **2.3.5 Beleidsnota Archeologie 2008-2011, Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK), lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), Archeologieverordening Rotterdam**

*Vastgesteld op 17 juli 2008 door de Rotterdamse Gemeenteraad, vastgesteld op 31 januari 2006 en vastgesteld op 29 september 2009 door de Burgemeester en Wethouders van Rotterdam, vastgesteld op 5 november 2009 door de Rotterdamse Gemeenteraad*

In 1992 hebben de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen te Valletta (Malta) het Europese Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed ondertekend. Met het Verdrag van Malta is het streven vastgelegd naar onder meer:

- het behoud van het archeologisch bodemarchief ter plaatse (in situ);
- het documenteren van het archeologisch bodemarchief, indien behoud niet mogelijk blijkt;
- het vroegtijdig en volwaardig betrekken van de archeologie bij ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening;
- het verbreden van het draagvlak voor de archeologie;
- het toepassen van het beginsel 'de verstoorder betaalt'.

De afspraken van Malta zijn verwerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg, die op 1 september 2007 in werking is getreden. Het zwaartepunt van het archeologiebeleid is bij gemeenten komen te liggen. In een bestemmingsplan moet een gemeente aangeven welke archeologische waarden mogelijkervijs aan de orde zijn.

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van het Rotterdamse archeologiebeleid is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden. De gemeente Rotterdam bezit een vastgestelde Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK), een vastgestelde Beleidsnota Archeologie 2008-2011 en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de eveneens vastgestelde Archeologieverordening Rotterdam. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen.

### **2.3.6 Beleidsnota 'Collectie Rotterdam, Monumentenbeleid 2005-2008' en de Monumentenverordening Rotterdam 2010**

*Vastgesteld op 3 februari 2005 en vastgesteld op 30 oktober 2010 door de Rotterdamse gemeenteraad.*

In de beleidsnota Collectie Rotterdam, Monumentenbeleid 2005-2008 en de Monumentenverordening worden de bakens voor de toekomst van het Rotterdamse erfgoed uitgezet. Rode draad is de opvatting dat cultuurhistorie onlosmakelijk verbonden is met ruimtelijke kwaliteit en identiteit. De monumenten en beschermde stadsgezichten zijn de bewezen kwaliteiten van de stad en vertellen het verhaal van Rotterdam. Het monumentenbeleid van de gemeente Rotterdam is erop gericht de historische gelaagdheid van de stad te behouden voor toekomstige generaties en de kennis over de historische bebouwde omgeving te vergroten.

### **2.3.7 Rotterdams beleid t.a.v. zendmasten mobiele telecommunicatie**

*Vastgesteld op 16 mei 2002 door de Rotterdamse gemeenteraad*

In de beleidsnota uit 2002 zijn wensen en oplossingsrichtingen opgenomen ten aanzien van de plaatsing van antennes, masten en apparatuurkasten. De nota sluit aan op nationaal antennebeleid waarin ook onderscheid gemaakt wordt in vergunningsvrije en vergunningsplichtige bouwwerken. De aanwezige installaties hebben geen aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan nodig.

## **2.4 Beleid gebied Charlois**

### **2.4.1 Algemeen**

Gebiedscommissies hebben een adviesrol bij het tot stand komen van Rotterdamse bestemmingsplannen. Bestemmingsplannen worden door de Raad van Rotterdam vastgesteld.

### **2.4.2 Horecagebiedsplan Charlois 2012-2014**

*Opgesteld door de (voormalige) deelgemeente Charlois, november 2012*

Gebiedscommissies maken vierjaarlijks integrale gebiedsplannen, waar het gebiedsplan horeca nu deel van uit gaat maken. In deze horecagebiedsplannen wordt per gebied de horeca-ontwikkelrichting per buurt/straat/pand weergegeven.

Horeca draagt bij aan de levendigheid van de stad en de buurten. Vanuit de ervaringen in het verleden en vanwege de ambitie om de leefomgeving te verbeteren in de wijken van Oud Zuid moet de overheid ook streng zijn en de bewoners “beschermen” tegen overlast en criminele activiteiten. Het Charloise bestuur is derhalve terughoudend bij “vergunningvrije horeca” en bij het ontwikkelen van nieuwe horeca. Qua verwachte overlast en bedrijfsvoering is er nauwelijks verschil tussen “vergunningvrij” en de horeca-categorie A. Bij de vergunningverlening zijn er toetsen op de kwaliteiten van de ondernemer en liggen de spelregels vast in de exploitatievergunning. Juist vanwege het noodzakelijke toezicht en de handhaving in sommige “kwetsbare” wijken is er bewust voor gekozen “vergunningvrij” in te perken en categorie A gericht te ontwikkelen.

De gebiedscommissie geeft aan waar vergunningvrije horeca niet is toegestaan, gezien de nadelige gevolgen voor de openbare orde en de veiligheid. Vanwege de kwetsbaarheid van de wijk en het handhaven is “vergunningvrij” in Carnisse niet toegestaan.

### **2.4.3 Concept Horecagebiedsplan Charlois 2015-2016**

*Versie 06022015 in ontwerp vastgesteld in gebiedscommissie 16 februari 2015*

Gebiedscommissies maken integrale gebiedsplannen, waar het horecagebiedsplan nu deel van uit gaat maken. In de horecagebiedsplannen wordt per gebied de horeca-ontwikkelrichting per buurt/straat/pand weergegeven.

Charlois heeft een divers horeca-aanbod, merendeels met een wijkgerichte functie. In het gebied zijn enkele concentraties van horeca te onderscheiden, zoals het Zuidpleingebied, het noordelijk deel van Oud-Charlois en het noordwestelijk deel van Carnisse. In het Zuiderpark is al geruime tijd te weinig horeca gesitueerd. Ahoy en Maassilo zijn stedelijke focusgebieden.

In het Horecagebiedsplan Charlois 2015-2016 wordt de lijn van het Horecagebiedsplan Charlois 2012-2014 merendeels gecontinueerd. Het grootste deel van Charlois is woongebied, waar slechts een beperkt aantal horecazaken gevestigd is. De woonfunctie staat hier voorop en qua ontwikkeling is consolideren de lijn. In een aantal (deel)gebieden ziet de gebiedscommissie kansen voor gerichte ontwikkeling, bijvoorbeeld in het Zuiderpark, het Zuidpleingebied in context van Hart van Zuid, langs de Nieuwe Maas en de Maashaven en in de Zuidrand van Charlois. Voor de Bas Jungeriusstraat geldt gericht verminderen.

In het participatietraject van dit horecagebiedsplan is door horecaondernemers uit verschillende wijken (Pendrecht, Oud-Charlois en Carnisse) aangegeven dat zij van mening zijn dat in deze wijken een overaanbod van horeca aanwezig is die vrijgesteld is van de vergunningplicht, in de vorm van broodjeszaken, snackbars.

Als beleidskader geldt dat Carnisse een gemengd woongebied is. Als actueel beeld is de horeca in Carnisse merendeels gesitueerd in het noordwestelijk deel van de wijk, onder meer aan de Camisselaan, Katendrechtse Lagedijk, Zandblokstraat en Wolphaertsbocht. De andere horecagelegenheden zijn met name gespreid gesitueerd aan de buitenranden van de wijk.

Als ontwikkelrichting geldt voor de gehele wijk (inclusief de Pleinweg zijde Carnisse) gericht ontwikkelen

met categorie A en consolideren met de categorieën B tot en met D.

Uitzondering hierop is het pand Ebenhaëzerstraat 52A. Hiervoor geldt gericht ontwikkelen met de categorie B met restricties op het gebied van openingstijden (tot maximaal 23.00 uur). Deze restricties zijn noodzakelijk aangezien het gaat om een gemengd woongebied waarin behoefte is aan een ontmoetingsplek, maar wel geborgd moet worden dat hierdoor geen druk komt op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Uit de participatie met de horecaondernemers is de wens naar voren gekomen om te komen tot een grotere diversiteit van horeca in Carnisse, bijvoorbeeld door toevoeging van kwalitatieve horeca in de vorm van bijvoorbeeld een wijnbar of een tapasrestaurant.

Horeca die vrijgesteld is van de vergunningplicht is: Niet toestaan.

#### **2.4.4 Advies gebiedscommissie over horeca**

De gebiedscommissie adviseert dat het bestemmingsplan hier zeer terughoudend mee om zal moeten gaan en vooral uit moet gaan van consolidatie van bestaande horeca. Dit is in lijn met hetgeen is opgenomen in het horecagebiedsplan 2012 - 2014 opgesteld door de voormalige deelgemeente. Vanwege de kwetsbaarheid van de wijk is uitbreiding van de horeca in het gebied niet gewenst vanuit het oogpunt van overlast en de aanzuigende werking van horecavoorzieningen op georganiseerde criminaliteit.

#### **2.4.5 Gebiedsplan Charlois 2014 - 2018**

*Vastgesteld door de gebiedscommissie Charlois, d.d. 7 juli 2014*

In het gebiedsplan geeft de gebiedscommissie een sterkte- en zwakteanalyse met kansen en bedreigingen voor gebied Charlois. Ook wordt specifiek ingezoomd op Carnisse. Integrale stratenaanpak, investeren in een goed klimaat voor en de talentontwikkeling van kinderen (children's zone), investeren in de woningvoorraad, investeren in ondernemerschap en investeren in de leefomgeving zijn belangrijke aspecten uit het gebiedsplan.

Voor het bestemmingsplan is vooral het aspect "investeren in ondernemerschap" relevant.

De inzet richt zich op het verbinden en versterken van actieve ondernemers en op het versterken van het winkelgebied Nettomarkt/Carnisse-driehoek en de Wolphaertsbocht. De versterking van het winkelgebied rond Nettomarkt/Carnisse-driehoek heeft prioriteit, zodat dit kan blijven functioneren als een krachtig wijkwinkelcentrum. Voor de Wolphaertsbocht wordt perspectief gezien voor winkels met een wijkoverstijgende functie. In beide gebieden wordt gestreefd naar het terugdringen van de leegstand en het versterken van de branchering. Het toekomstperspectief voor de overige winkelstraten in Carnisse is minder kansrijk (o.a. Katendrechtse Lagedijk, Carnisselaan, Ebenhaezerstraat en de verspreide winkels). Om de langdurige leegstand hier terug te dringen, stelt het gebiedsplan voor om het bestemmingsplan te wijzigen, om de komst van meer dienstverlenende bedrijven mogelijk te maken. Daarnaast ziet het gebiedsplan de mogelijkheden om winkelpanden te transformeren naar woningen.

#### **2.4.6 Woningvoorraad**

Aangaande de woningvoorraad adviseert de gebiedscommissie dat het bestemmingsplan geen mogelijkheid moet bieden voor het splitsen van woningen. Het tegengaan van het splitsen van woningen valt echter buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan behoort daarom dan ook niet tot een van de weigeringsgronden bij een aanvraag om splitsingsvergunning. De wijk Carnisse behoort tot de aandachtsgebieden aangewezen krachtens de "Huisvestingsverordening aangewezen gebieden 2014" en de daarmee samenhangende "Nadere regels voor het verstrekken van onttrekkings- en splitsingsvergunning op grond van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006". Dit samenstel van regels biedt een evenwichtig kader om te voorkomen dat kleine woningen in een wijk van 50 jaar en ouder worden gesplitst t.b.v. woningvorming.

Om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren zal ruimte geboden moeten worden voor het samenvoegen van woningen. Het (ontwerp)bestemmingsplan vormt hiervoor geen beletsel. In de regel zal hiervoor omgevingsvergunning zijn vereist. Het (ontwerp)bestemmingsplan biedt tevens ruimte dat commerciële bestemmingen en/of horeca gewijzigd worden naar wonen of praktijkruimte.

## **Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied**

### **3.1 Archeologie**

#### **3.1.1 Beleidskader**

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureau-onderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

#### **3.1.2 Bewoningsgeschiedenis**

In het bestemmingsplangebied zijn bewoningssporen uit de prehistorie, Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Chr.), Vroege Middeleeuwen (350-1000) en Late Middeleeuwen (1000-1500) te verwachten. Het plangebied ligt in een gebied waar in de diepe ondergrond donken voorkomen. Donken, rivierduinen die gedurende het Mesolithicum (8000-5500 voor Chr.) en later regelmatig als woonplaats blijken te zijn benut, zijn in latere fasen van de prehistorie in de meeste gevallen bedekt geraakt onder kleiafzettingen en veen. Op de kleiafzettingen en het veen werd gewoond in latere fasen van de prehistorie, de Romeinse tijd en de (Vroege) Middeleeuwen.

Het bestemmingsplangebied maakte in de Late Middeleeuwen deel uit van de Riederwaard, een rondom bedijkt groot gebied, dat centraal gelegen was op het eiland IJsselmonde. Een deel van de oorspronkelijke, noordelijke dijk van de Riederwaard doorsnijdt ter plaatse van de huidige Katendrechtse Lagedijk het bestemmingsplangebied. De dijken werden vaak als woonlocatie benut. Behalve eenvoudige boerderijen en woonhuizen kwamen op IJsselmonde ook stenen woontorens voor, die door de elite als woonplaats werden gebruikt. In de nabijheid van deze bouwwerken bevonden zich vaak een of meer boerderijen. De recentelijk nog onderzochte resten van één van de woontorens bevinden zich juist ten oosten van het plangebied in de Frans Bekkerstraat.

In 1373 gaat de Riederwaard door overstromingen ten onder, waarna het gebied in fasen wordt herbedijkt. Eén van de polders die wordt aangelegd is de Katendrechtse polder, gevormd vóór 1425. Als zuidelijke dijk van deze polder functioneert een restant van de hierboven genoemde noordelijke dijk van de Riederwaard (de Katendrechtse Lagedijk). Ook na de herbedijking wordt op en langs de dijk gewoond. Het noordelijk deel van het bestemmingsplangebied ligt in het zuidelijk deel van de voormalige Katendrechtse polder, het zuidelijk deel van het bestemmingsplangebied maakt deel uit van de Polder Charlois (gevormd tussen 1425-1475).

### **3.1.3 Archeologische verwachting**

Gelet op het voorgaande kunnen in het bestemmingsplangebied archeologische bewoningssporen en vondsten worden aangetroffen van het Mesolithicum (8000-5300 voor Christus) tot in de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Een verhoogde kans op het aantreffen van deze relictten geldt voor het tracé van de voormalige dijk van de Riederwaard waar ook later op en langs is gewoond.

### **3.1.4 Aanbevelingen**

Waarde - Archeologie 1

Voor het tracé van de Katendrechtse Lagedijk (Waarde - Archeologie 1) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 meter beneden het maaiveld, die tevens een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> beslaan.

Waarde - Archeologie 2

Voor de rest van het plangebied (Waarde - Archeologie 2) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden dieper dan 1,0 meter beneden het maaiveld, die tevens een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> beslaan.

Voor een afbeelding zie Bijlage 1 bij de toelichting.

## **3.2 Huidig gebruik**

De wijk Carnisse bestaat voornamelijk uit gestapelde woningen van voor de Tweede Wereldoorlog. Veel van deze woningen zijn klein. De woonfunctie in Carnisse is sterk overheersend. De voorzieningen bevinden zich aan de randen en aan een aantal doorgaande wegen zoals de Pleinweg en de Dorpsweg. Carnisse kent gemiddeld een hoge bebouwingsdichtheid en heeft smalle straten.

De afgelopen jaren heeft het oude gedeelte van Carnisse in het teken gestaan van de stadsvernieuwing. Veel woningen zijn gerenoveerd of gesloopt ten behoeve van nieuwbouw. Een groot deel bestaat echter nog steeds uit oude, niet verbeterde woningen. In de particuliere woningvoorraad is een tendens waar te nemen dat de panden in eigendom komen van overwegend kleinere verhuurders en eigenaar-bewoners.

In het verleden had de Katendrechtse Lagedijk naast een woonfunctie een belangrijke winkelfunctie. Deze winkelfunctie is de afgelopen jaren voor een groot deel verdwenen. Daarbij is een toename geconstateerd van horeca-achtige inrichtingen in voormalige winkelpanden. Stadsvernieuwing heeft in het gebied tussen de Katendrechtse Lagedijk en de Wolphaertsbocht niet plaatsgevonden. Zowel bouwkundig als qua indeling zijn diverse woningen van mindere kwaliteit.

De Lepelaarsingel is een mooie singel. Door de omvang en de vormgeving is dit een heel aantrekkelijk deel van Carnisse. Aantrekkelijk om aan te wonen maar ook als buitenruimte om in te vertoeven.

Carnisse kent daarnaast nog het Amelandseplein als open ruimte die de hoge stedelijke dichtheid van de wijk compenseert.

In het zuiden van Carnisse grenst de wijk direct aan de volkstuinten, sportparken en maatschappelijke voorzieningen zoals een kerk, school, een tehuis en aanleunwoningen in het Zuiderpark.

Het voorzieningenaanbod in Carnisse is goed en divers. Het winkelaanbod is geconcentreerd in het noorden van Carnisse, en vooral op de hoek Pleinweg-Ebenhaëzerstraat. Scholen, kerken en verzorgingscentra liggen in de woonbuurten verspreid.

## **3.3 Plangebied in zijn omgeving**

Carnisse ligt op Rotterdam-Zuid, in het noorden van Charlois. Het ligt even ten zuiden van de Maashaven en wordt omringd door de buurt Oud-Charlois, de Tarwewijk, het Zuidplein en het Zuiderpark.

Het bestemmingsplangebied is via de Pleinweg en Maastunnel en met de metro uitstekend verbonden met het noordelijk deel van het centrum van Rotterdam. Maar via de metro ook met het zuidelijk deel

van het centrum, de Kop van Zuid. Het autoverkeer heeft via de Dorpsweg een korte verbinding met de A15.

Via de Carnissesingel en de Pleinweg is het Zuidplein heel dichtbij en daarmee het regionaal openbaarvervoerknooppunt met tal van busbestemmingen. Aan het Zuidplein ligt een groot winkelcentrum en vlak daarbij Ahoy, één van de belangrijkste evenementencomplexen van Nederland.

Het Zuiderpark dat in het zuiden aan het plangebied grenst, heeft een groot recreatiepotentieel.

Bij de Waalhaven, ten westen van Carnisse ligt het bedrijventerrein Waalhaven-Zuid, een bolwerk van laagdrempelige havenwerkgelegenheid. Aan de Maashaven, ten noorden van Carnisse is een strook met bedrijven die ook voor werkgelegenheid zorgt.

### **3.4 Stadsgezichten en Monumenten**

#### Algemeen

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd. Voor de bescherming wordt gebruik gemaakt van bestaand instrumentarium. In het bestemmingsplan zijn geen nadere planologische regelingen opgenomen - behoudens (indien aan de orde) de planologische bescherming die overeenkomstig de Monumentenwet (1988) die dient te rusten op een beschermd dorps- of stadsgezicht. Gemeente Rotterdam maakt onderscheid tussen de volgende gebieden en gebouwen:

#### Beschermde stadsgezichten (BS)

Rotterdam kent door haar stedelijke omgeving alleen beschermde stadsgezichten. Een beschermd stadsgezicht is een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens schoonheid, onderlinge ruimtelijke structurele samenhang of wetenschappelijke waarde. De bescherming richt zich op de stedenbouwkundige karakteristiek en op een samenhangend geheel van straten en bebouwing. Het gaat om gebieden die ouder zijn dan vijftig jaar (Monumentenwet). Na aanwijzing van een beschermd stadsgezicht dient er binnen twee jaar een bestemmingsplan beschikbaar te zijn waarin de historische kwaliteiten en de relatie tot eventuele toekomstige ontwikkelingen vastliggen (Wet RO).

#### Wederopbouwaandachtsgebieden

Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten kent Rotterdam in de binnenstad een aantal wederopbouwaandachtsgebieden met een waardevolle samenhang tussen het stratenplan, de invulling van de bouwblokken en de architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden hoe deze historische kwaliteiten kunnen worden behouden. Betreffende gebieden hebben geen juridische of formele status.

#### Rijksmonumenten (RM) en Gemeentelijke monumenten (GM)

Een rijks- of gemeentelijk monument kan zijn een gebouw, water, terrein of een ander object dat van nationaal belang is, of van algemeen belang voor Rotterdam is (gemeentelijk monument), vanwege de schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Dit is vastgelegd in respectievelijk de Monumentenwet 1988 en de monumentenverordening Rotterdam 2003. Bij een monument gaat het om één gebouw of complex, zowel buiten als van binnen. Voor een Rijksmonument geldt dat het object tenminste vijftig jaar oud moet zijn. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

#### Beeldbepalende objecten (BO) en Beeldbepalende gevelwanden (BG)

In Rotterdam is een groot aantal gebouwen te vinden die geen status hebben als gemeentelijk monument, maar wel van monumentale waarde zijn, zogenaamde beeldbepalende objecten. Voor deze panden geldt geen wettelijke bescherming, maar de gemeente zet zich wel in om de waarden van deze panden te behouden. Ook kent Rotterdam monumentale gevelwanden. Deze komen zelden in aanmerking voor een monumentstatus, maar zij bepalen voor een belangrijk deel wel het karakter van de stad. Deze wanden versterken de ruimtelijke kwaliteit en instandhouding wordt dan ook gestimuleerd.

#### Het plangebied

Binnen het bestemmingsplangebied is geen beschermd stadsgezicht gelegen.

Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen monumenten en/of beeldbepalende objecten gelegen.

## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

### 4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan legt de huidige planologische situatie vast. Er zijn nu geen planologische ontwikkelingen voorzien. De gerealiseerde bouwplannen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. De structuur van het plan met de gebruikte bestemmingen is gegeven in paragraaf 4.2. In paragraaf 4.3 is aangegeven welke planologische ontwikkelingen worden verwacht en paragraaf 4.4 geeft een toelichting op de juridische planbeschrijving.

### 4.2 Opzet van het plan

#### 4.2.1 Bestemmingen voor bedrijven

In het bestemmingsplangebied zijn bedrijven binnen de gemengde bestemmingen "Gemengd - 1, - 2 en - 3" op de begane grond toegestaan. De verschillende mogelijke bestemmingen maken het geheel flexibel en zo wordt leegstand voorkomen.

In de regels is opgenomen dat alleen bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorie 1 en 2 die op de lijst staan die hoort bij dit bestemmingsplan en dat garagebedrijven uit die lijst alleen zijn toegestaan op enkele genoemde adressen. De lijst is als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Ten noorden van de Wophaertsbocht is de bestemming "Gemengd - 3" gebruikt. Ook hier zijn alleen bedrijven toegestaan die vallen onder de categorie 1 en 2.

De grotere voorzieningen voor openbaar nut hebben een eigen bestemming "Bedrijf - Nutsvoorziening" gekregen. Nutsvoorzieningen kleiner dan 80 m<sup>3</sup> zijn toegestaan in de bestemmingen "Groen", "Verkeer - Verblijfsgebied" en "Verkeer - Wegverkeer".

#### 4.2.2 Bestemmingen voor buitenruimte

De Wolphaertsbocht heeft als hoofdweg in het plangebied de bestemming "Verkeer - Verkeersweg" gekregen. Deze bestemming is bedoeld voor verkeerswegen met de bijbehorende bruggen en viaducten, tramlijnen met bovenleidingen en parkeerplaatsen. En daarnaast natuurlijk ook voor wandel- en fietspaden en gebouwtjes en bouwwerken ten behoeve van deze functies. Binnen de bestemming "Verkeer - Verkeersweg" zijn doorgaans de 50-km wegen opgenomen.

De bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" is opgenomen voor de ontsluitingswegen met de bijbehorende trottoirs. En daarnaast voor pleinen, snippergroen, speeltoestellen en dergelijke. Binnen deze bestemmingen is ook de aanleg van nieuwe waterpartijen, watergangen en waterberging mogelijk, indien dit vanuit het oogpunt van waterbeheer wenselijk is. Dit betekent dat veranderingen in de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden doorgevoerd zonder planherziening (mits de veranderingen passen binnen deze bestemming).

Structurele groengebieden zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming zijn ook voet- en fietspaden, auto-ontsluitingen en speeltoestellen toegestaan. Binnen deze bestemmingen is ook de aanleg van nieuwe waterpartijen, watergangen en waterberging mogelijk, indien dit vanuit het oogpunt van waterbeheer wenselijk is. Dit betekent dat veranderingen in de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden doorgevoerd zonder planherziening (mits de veranderingen passen binnen deze bestemming).

#### 4.2.3 Bestemmingen voor detailhandel

In paragraaf 2.3.1 is aangegeven wat de Nota Detailhandel Rotterdam betekent voor Carnisse.

De Carnissewinkeldriehoek en de directe omgeving vormt een sterk buurtcentrum en is centraal in de buurt gelegen. Dit winkelcentrum is gericht op de dagelijkse boodschappen en trekt consumenten uit de aangrenzende buurten. Door de ligging en de compleetheid van het aanbod is dit centrum belangrijk voor de structuur van het gebied. De gebruikte bestemming is "Gemengd - 4". Op de begane grond is

detailhandel, waaronder enkele supermarkten aanwezig, maar ook de functies dienstverlening en wonen zijn toegestaan en incidenteel horeca. Dezelfde bestemming is gebruikt voor de strip aan het Zuidplein.

Op korte afstand van de Carnissewinkeldriehoek is buurtwinkelcentrum Wolphaertsbocht te vinden met voor de buurt een boodschappenfunctie. De gebruikte bestemming is "Gemengd - 2". Hier is onder meer detailhandel toegestaan met een oppervlak tot 300 m<sup>2</sup> b.v.o.. Ten noorden van de Wolphaertsbocht is de bestemming "Gemengd - 3" gebruikt. Vanwege de andere schaal van de panden en de huidige stedenbouwkundige situatie zijn hier grotere vestigingen aanwezig en toegestaan. Wel geldt er net als in het vorige bestemmingsplan een maximum van 300 m<sup>2</sup> b.v.o. per vestiging voor de verkoop van levensmiddelen.

In het noordelijk deel van Carnisse zijn de verspreid gelegen gemengde panden aan bijvoorbeeld de Katendrechtse Lagedijk en Pleinweg bestemd als "Gemengd - 2". Detailhandel is nog wel toegestaan tot 300 m<sup>2</sup> b.v.o. per vestiging. Met het toestaan van overige functies wordt de transformatiemogelijkheid geboden.

Het detailhandelsbeleid betekent voor het bestemmingsplan dat de bestaande winkels verspreid door de wijk zonder meer blijven toegestaan, net als in het vorige bestemmingsplan. In het zuidelijk deel van Carnisse komt detailhandel voor ter plaatse van de functieaanduiding in de bestemming "Gemengd - 1". De gebruikte bestemming biedt een breed scala aan mogelijkheden voor de begane grond, ook wonen of bedrijvigheid, zodat transformatie mogelijk is en leegstand wordt voorkomen.

#### **4.2.4 Bestemmingen voor gemengde bebouwing**

Het bestemmingsplan kent verschillende vormen van "Gemengd". In alle vormen van "Gemengd" is op de verdiepingen de woonfunctie toegestaan. En behalve bij "Gemengd - 3" is wonen ook op de begane grond toegestaan.

##### **4.2.4.1 "Gemengd - 1" (Wonen, divers gebruik begane grond en nog een enkel winkeltje)**

In de Vogelbuurt en in de Eilandenbuurt vind je op de koppen van de woonblokken vaak kleine panden die vooral als buurtwinkel werden gebruikt. Voor een deel worden deze panden nu ook voor andere doeleinden, zoals kleine bedrijven gebruikt of de panden zijn juist bij de naastgelegen woning betrokken.

Om flexibel te blijven is de bestemming "Gemengd - 1" gebruikt, zodat het passende gebruik kan worden voortgezet en leegstand kan worden voorkomen. In deze bestemming kan de begane grond voor veel functies gebruikt worden, ook voor wonen, terwijl op de verdiepingen alleen nog maar de functie wonen is toegestaan. Het diverse gebruik van de begane grond is wel kleinschalig, meestal niet groter dan 100 m<sup>2</sup>. Incidenteel is nog wel detailhandel aanwezig en toegestaan, maar de panden maken geen onderdeel meer uit van de detailhandelsstructuur. In het zuidelijk deel van Carnisse is de detailhandel nog slechts marginaal aanwezig. De voormalige buurtwinkeltjes op de hoek hebben hun rol in de detailhandelsstructuur verloren. Uitbreiding van detailhandel is niet gewenst en de aanwezige detailhandel is met een functieaanduiding aangegeven.

##### **4.2.4.2 "Gemengd - 2" (Wonen, divers gebruik begane grond, ook kleinschalige detailhandel)**

De Camisselaan en de Ebenhaëzerstraat zijn voornamelijk woonstraten, maar in het noordelijk deel van deze straten dicht bij de Katendrechtse Lagedijk zijn naast panden met woningen, veel panden waarvan de begane grond van oudsher gebruikt wordt voor kleine bedrijven, dienstverlening en detailhandel, terwijl op de verdiepingen wordt gewoond.

Aan het noordelijk deel van de Dorpsweg, de Pleinweg, Wophaertsbocht en Katendrechtse Lagedijk is eveneens sprake van een gemengd gebruik van de begane grond, terwijl op de verdiepingen wordt gewoond. De aaneengesloten locaties zijn alleen vaak net wat groter en vormen meer een plint, waardoor hier ook grotere vestigingen voor kunnen komen.

Gebaseerd op de huidige planologische situatie zijn op de beganegrondlaag diverse functies mogelijk. Wonen is zowel op de begane grond als op de verdiepingen toegestaan, zodat transformatie naar alleen wonen ook is toegestaan. Met het toestaan van diverse functies op de begane grond worden diverse transformatiemogelijkheden geboden, zodat kan worden ingespeeld op een mogelijk veranderende behoefte op termijn. Ook de transformatie naar woningen past in de visie voor het gebied.

Wel zijn maximale oppervlaktematen gegeven voor bedrijven en detailhandel, om de huidige en

toekomstige kleinschaligheid van de toegestane activiteiten te onderstrepen.

In deze gemengde bestemming komen ook adressen voor met een ander gebruik, zoals horeca. Deze zijn met een maatbestemming toegestaan.

#### *4.2.4.3 "Gemengd - 3" (Divers gebruik begane grond, wonen alleen op verdiepingen)*

De binnenzijde van het gebied ten noorden van de Wolphaertsbocht kent in het vorige bestemmingsplan de bestemming Bedrijven. De kavels zijn groter, waardoor de invloed op de omgeving ook groter is. Naast bedrijven zijn uiteenlopende functies toegestaan, detailhandel is echter alleen nog toegestaan waar het nu al aanwezig is. De uitsluiting van een supermarkt groter dan 300 m<sup>2</sup> was en is bedoeld om versnippering tegen te gaan en daarmee de winkelconcentraties aan de Pleinweg te ondersteunen. Verder laat de bestemming maatschappelijke voorzieningen toe. Door middel van maatwerk zijn de aanwezige garagebedrijven alleen toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding op de verbeelding van het plan.

De panden rond de Van Eversdijkhof worden niet alleen op de begane grond, maar ook op de verdiepingen bedrijfsmatig gebruikt. In het kader van het bestemmingsplan zijn de panden niet onderzocht ten behoeve van transformatie naar wonen. Derhalve maakt het bestemmingsplan op deze locatie wonen niet mogelijk.

#### *4.2.4.4 "Gemengd - 4" (Wonen boven detailhandel of supermarkten)*

Het recent nieuw gebouwde blok Carnisse-driehoek, het gebied tussen de Katendrechtse Lagedijk, de Ebenhaëzerstraat en De Buijserslaan heeft de bestemming "Gemengd - 4". Ook het blok met de Nettomarkt en de strook aan het Zuidplein heeft deze bestemming.

De begane grond van deze locaties is bijna volledig in gebruik voor detailhandel, waaronder enkele supermarkten. Om enige flexibiliteit te bieden en ter voorkoming van leegstand is op de begane grond naast detailhandel ook ruimte voor dienstverlening en is er plaats voor enkele horecavestigingen.

Het lokale horecabeleid gaat uit van consolidatie van de aanwezige horeca. In het bestemmingsplan is met een functieaanduiding op de aanwezige locaties aangegeven waar horeca is toegestaan. In vrijwel alle situaties is horeca alleen op de begane grond toegestaan.

#### *4.2.4.5 "Gemengd - 5" (Roerdomplaan zuidzijde)*

Voor de Roerdomplaan zuidzijde geldt de bestemming "Gemengd - 5". De twee gebouwen waarin levensloopbestendige woningen zijn gerealiseerd hebben een getrapte opbouw met hoogtes oplopend tot 21 meter. Onder één van de 2 blokken bevindt zich een halfverdiepte parkeergarage met 60 plaatsen.

Het tweede gedeelte van het complex Roerdomplaan bestaat uit een schoolgebouw aan de Roerdomplaan 10 met lokalen tussen dit gebouw en de Tytlyschool. Het kenmerkende gebouw is verbouwd en wordt gebruikt voor voorzieningen zoals een arts- en fysiotherapiepraktijk, kinderdagverblijf, een dansschool, fitnessruimte en dierenkliniek. Het gebouw is door middel van een passage verbonden aan de naastgelegen nieuwbouw.

Het complex Roerdomplaan is gelegen in de intermediaire zone tussen de wijk en het Zuiderpark, daar waar de natuur en het wonen samengaan. Een gebied met daarin bebouwing van een grotere schaal, variërend van scholen tot woongebouwen.

#### *4.2.4.6 "Gemengd - 6" (Wonen en maatschappelijke voorzieningen)*

Voor de locatie aan de kop van de Texelsestraat is onder de naam "Gemengd - 6" de combinatie van de bestemmingen wonen op de verdiepingen en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond mogelijk. In dit geval betreft het een kerk.

### **4.2.5 Bestemmingen voor horeca en hotels**

In de "Horecanota Rotterdam" worden de hoofdlijnen van het horecabeleid in de gemeente Rotterdam beschreven. Dit beleid is, voor zover ruimtelijk relevant, vastgelegd in dit bestemmingsplan.

De meeste horeca is te vinden aan de Carnisselaan, de Katendrechtse Lagedijk en de Wolphaertsbocht. Het horecabeleid is erop gericht het aantal vestingen te consolideren en waar

mogelijk te verminderen. In het bestemmingsplangebied zijn geen hotels bestemd.

#### *4.2.5.1 Horeca definitie en afbakening*

Het bedrijfsschap Horeca en Catering deelt horeca in vier bedrijfsgroepen in, te weten de drankensector, fastfoodsector, restaurantsector en hotelsector. Voor de definitie van een horecabedrijf zoals in de horecanota bedoeld wordt, is aangesloten bij het begrip 'openbare horeca-inrichting' uit de Rotterdamse APV. Binnen een openbare horeca-inrichting kan een ondernemer verschillende activiteiten ontplooiën op het gebied van etenswarenverstrekking, het schenken van (alcoholhoudende) drank en het aanbieden van amusement. Beleidsonderwerpen die wel voor de horecabranche gelden of sterke raakvlakken hebben maar niet binnen de horecanota expliciet beschreven worden, zijn de hotelsector, de kwaliteitseisen ten aanzien van terrassen (nota kwaliteitseisen voor terrassen) en het programma gericht op het tegengaan van (overmatig) alcohol- en drugsgebruik en uitgaansgeweld.

#### *4.2.5.2 Vergunningvrij exploiteren*

##### *4.2.5.2 Vergunningvrij exploiteren en vrijgesteld van de vergunningplicht*

Rotterdam biedt een groot aantal bedrijven, waarbij horeca ondergeschikt is aan de primaire detailhandelfunctie en bedrijven waar het exploiteren van horeca een minimale weerslag heeft op de omgeving, de mogelijkheid om vergunningvrije horeca te exploiteren. Dit betreft bijvoorbeeld het koffiehokje in de supermarkt, de bakkerij waar ook een gebakje gegeten kan worden en het restaurant in ouderenhuisvesting.

Daarnaast is ook de variant vrijgesteld van de vergunningplicht. Dit betekent dat geen vergunning hoeft te worden aangevraagd en derhalve ook geen leges verplicht zijn. De exploitatie van de volgende inrichtingen kan zonder vergunning plaatsvinden:

1. inrichtingen die geopend zijn tussen 07.00 en 22.00 uur, geen (zwak of sterk) alcoholische drank schenken, geen versterkt geluid ten gehore brengen, geen vergunningplichtig terras exploiteren (gevelzitplaats wel mogelijk) en geen speelautomaten hebben.
2. bedrijfskantines, voor zover deze uitsluitend als zodanig in gebruik zijn;
3. inrichtingen in musea, crematoria, begraafplaatsen en rouwcentra, voor zover deze worden gebruikt als ondersteuning van de bedrijfsvoering;
4. inrichtingen in ziekenhuizen, ouderenhuisvesting en verpleegtehuizen, voor zover deze uitsluitend gericht zijn op de bewoners/patiënten en hun bezoekers;
5. horeca in tuincentra en congrescentra, voor zover deze worden gebruikt als ondersteuning van de bedrijfsvoering en uitsluitend gericht zijn op hun bezoekers.

Het Horecagebiedsplan en een besluit van de Burgemeester geeft aan waar horeca die vrijgesteld is van de vergunningplicht niet is toegestaan, gezien de nadelige gevolgen voor de openbare orde en de veiligheid. Vanwege de kwetsbaarheid van de wijk en het handhaven is "vrijgesteld van de vergunningplicht" in Camisse niet toegestaan.

#### *4.2.5.3 Exploitatievergunning nodig*

Voor alle overige inrichtingen, waar horeca de primaire bedrijfsfunctie betreft, is een exploitatievergunning vereist. De horeca-exploitatievergunning wordt afgegeven voor de in pandige m<sup>2</sup> alsmede voor de eventuele m<sup>2</sup> terras en heeft een looptijd van vijf jaar. Voor de beoordeling van de aanvraag van de exploitatievergunning geldt dat het bestemmingsplan van de betreffende locatie leidend is. Of een vergunning wordt toegewezen, hangt daarnaast onder andere af van afwegingen die ten aanzien van het beleid worden gemaakt (horecagebiedsplannen). Daarnaast wordt beoordeeld of het pand bouwtechnisch en geluidstechnisch geschikt is voor de door de ondernemer aangevraagde activiteiten. Voor het proces en vereisten van de vergunningverlening wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van de horecanota 2012-2016.

#### *4.2.5.4 Horecaterrassen*

Binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied zijn tevens ongebouwde terrassen toegestaan in geval dat deze bestemmingen grenzen aan bestemmingen die horeca toelaten.

#### **4.2.6 Bestemmingen voor maatschappelijke voorzieningen**

Onder maatschappelijke voorzieningen worden voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening verstaan. Deze voorzieningen kunnen wel of niet geluidsgevoelig zijn volgens de Wet geluidhinder. Geluidsgevoelige voorzieningen zijn bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, terwijl buurthuizen of kerkgebouwen niet geluidsgevoelig zijn.

In dit bestemmingsplan zijn in de bestemming "Maatschappelijk - 1" zowel geluidsgevoelige als niet geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Dit betekent dat een functie die past in deze definitie zonder planwijziging vervangen kan worden door een andere functie binnen deze definitie.

In de bestemming "Maatschappelijk - 2" zijn alleen de niet geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Daarnaast zijn incidenteel maatschappelijke voorzieningen toegestaan op de begane grond van enkele gemengde bestemmingen, en op meerdere verdiepingen in de bestemming "Gemengd - 5".

#### **4.2.7 Bestemmingen voor wonen**

Het overgrote deel van de woningen in Carnisse bestaat uit woningen in gesloten bouwblokken, gestapeld op winkels, op voorzieningen of ook op woningen. Zo nu en dan niet-gestapeld zoals eengezinswoningen of stadswoningen en incidenteel vrijstaande woningen.

In het algemeen geldt dat binnen de functie wonen ook de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf past. De voorwaarde is dat het totale bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30% van het totale oppervlak van de woning en de bijbehorende gebouwen. Ook mag er uitsluitend bedrijfsuitoefening plaatsvinden tot maximaal categorie 2 bedrijven van de lijst bedrijfsactiviteiten, die bij de voorschriften zijn opgenomen. Ondergeschikt aan de hoofdactiviteit mogen er detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld het verkopen van shampoo bij een kapper.

Dit bestemmingsplan maakt geen onderscheid meer naar gestapelde woningen of niet-gestapelde woningen. Zodoende kunnen woningen ook vertikaal samengevoegd worden, zonder dat hiervoor een bestemmingsplanwijziging voor nodig is.

Wel wordt er een onderscheid gemaakt naar vrijstaande woningen en andere woningen en wordt er verschil gemaakt naar maximale goothoogte en bouwhoogte.

De keuze van de dakvorm (plat dak of een kap) is in principe vrij, maar voor bepaalde delen van het plangebied is een kap boven de gegeven maximale goothoogte niet meer toegestaan. Deze delen zijn op de verbeelding van het plan aangegeven. Deze uitzonderingen zijn gebaseerd op stedenbouwkundige argumenten.

In de regels wordt een maximale goothoogte gegeven. Als een kap is toegestaan, dan is de maximale bouwhoogte van gebouwen 4 meter hoger dan de gegeven goothoogte, tenzij op de verbeelding de maximale bouwhoogte gegeven is. Dan geldt die maximale bouwhoogte.

##### **4.2.7.1 "Wonen - 1" (vrijstaande woningen)**

De bestemming "Wonen - 1" wordt gebruikt voor de vijf percelen met vrijstaande woningen tussen de Klaverstraat en de Lepelaarsingel, ten noorden van de Utenhagestraat. Per perceel is een maximaal bebouwingspercentage van 40% bepaald.

##### **4.2.7.2 "Wonen - 2" (wonen in twee bouwlagen)**

De bestemming "Wonen - 2" komt voor tussen de straten De Buijslerlaan en Utenhagestraat. Vanwege de relatief smalle straten en bouwblokken is hier een tweelaagse bebouwing toegestaan. In de regels zijn maximum goot- en bouwhoogte gegeven.

Ook de vier rijtjes met eengezinswoningen aan de Roerdomplaan zijn bestemd als "Wonen - 2".

#### 4.2.7.3 "Wonen - 3" (wonen in drie bouwlagen)

De bestemming "Wonen - 3" is de meest voorkomende wonen-bestemming. Hier is in beginsel een drielaagse bebouwing inclusief kap toegestaan. Als vanuit stedenbouwkundige redenen en gebaseerd op het vorige bestemmingsplan geen kap meer is toegestaan, dan is dit aangegeven met de functieaanduiding [plat dak]. In dat geval is boven de drielaagse bebouwing geen kap meer toegestaan en is de maximale bouwhoogte gelijk aan de maximale goothoogte.

#### 4.2.7.4 "Wonen - 4" (wonen in vier bouwlagen)

De bestemming "Wonen - 4" is gebruikt voor woonbebouwing in vier lagen. In beginsel is op de vierlaagse bebouwing een kap toegestaan. Als vanuit stedenbouwkundige redenen en gebaseerd op het vorige bestemmingsplan geen kap meer is toegestaan, dan is dit aangegeven met de functieaanduiding [plat dak]. In dat geval is boven de vierlaagse bebouwing geen kap meer toegestaan en is de maximale bouwhoogte gelijk aan de maximale goothoogte. De bestemming komt voor aan de wat bredere wegen.

#### 4.2.7.5 "Wonen - 5" (wonen in vijf bouwlagen)

Deze bestemming komt voor aan de Pleinweg. Boven de vijf bouwlagen is geen kap toegestaan, zodat in de regels kan worden volstaan met het aangeven van de maximale bouwhoogte.

#### 4.2.7.6 "Wonen - 6" (Michaëlfat)

Deze bestemming is alleen gebruikt voor de Michaëlfat aan de Gruttostraat. In de regels is de maximale bouwhoogte van 46 meter opgenomen.

#### 4.2.7.7 "Wonen - Bijzonder woongebouw"

Van een bijzonder woongebouw is sprake als binnen de bestemming wonen ook een beperkte hoeveelheid m<sup>2</sup> andere bestemming aanwezig is, bijvoorbeeld een recreatiezaal.

Deze bestemming is gebruikt voor de verzorgingsflat Huize Dorpsveld aan de Eksterstraat/Gruttostraat en voor de Nancy Zeelenbergflat aan de Bevelandsestraat/Amelandseplein.

#### 4.2.7.8 "Wonen - Berging" en "Verkeer - Garagebox"

Bergingen groter dan de onder de bestemming "Tuin" genoemde maten zijn op de verbeelding expliciet aangegeven en bestemd als "Wonen - Berging". De overige bergingen zijn vaak in de topografie van de tuinen af te lezen, zonder dat ze speciaal met een kleur zijn aangeduid.

De bestemming "Verkeer - Garagebox" is gebruikt voor de boxen die bedoeld zijn als stallingsruimte voor personenauto's, motorrijwielen, (brom)fietsen en voor berging voor huishoudelijke doeleinden.

### 4.3 Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan legt de huidige planologische situatie vast. Er zijn nu geen planologische ontwikkelingen voorzien. Wel wordt er gebruik gemaakt van enkele gemengde bestemmingen, waarbij het bestemmingsplan ruimte blijft bieden voor een divers gebruik van bijvoorbeeld de beganegrondlaag. Zo wordt ongewenste leegstand voorkomen bij een mogelijke verandering van de behoefte op termijn, maar is het in veel gevallen niet noodzakelijk hier een aparte planologische procedure voor te volgen.

In de meeste gemengde bestemmingen wordt ook wonen op de begane grond mogelijk gemaakt. Niet noodzakelijk gaat het dan om nieuwe woningen. Ook het samenvoegen van de begane grond met de bovenliggende woningen hoort tot de mogelijkheden. Zo kunnen grondgebonden woningen ontstaan, kunnen binnenterreinen als tuin worden gebruikt en ontstaat er een waardevolle toevoeging aan de woningdifferentiatie.

## **4.4 Juridische planbeschrijving**

### **4.4.1 Belwinkels**

De aanwezigheid van belwinkels wordt in Rotterdam in menig gebied in toenemende mate als problematisch ervaren. Voor belwinkels die alleen de mogelijkheid bieden om (goedkoop) te telefoneren geldt de Winkeltijdenwet niet en dat betekent dat die dienst 24 uur per dag, 7 dagen in de week, mag worden aangeboden. Dit kan leiden tot overlast door het komen en gaan van klanten op late uren in straten waar wonen en detailhandel van oudsher worden gecombineerd. Het voorkomen van overlast in verband met de bescherming van de leefbaarheid van een gebied, wordt in dit bestemmingsplan vertaald in direct werkende beperkende gebruiksregels.

Via de inmiddels vervallen leefmilieuvordering Belhuizen, is een beperkt aantal belhuizen gelegaliseerd onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat zodra het gebruik als belhuis definitief is beëindigd of vervangen door een andere toegelaten functie, een belhuis niet langer is toegestaan. De planologische inzichten hieromtrent zijn niet gewijzigd, zodat deze belhuizen dienovereenkomstig in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Het plangebied Carnisse kent momenteel drie belwinkels en wel op de volgende adressen:

- Carnisselaan 30 B;
- Terschellingsestraat 36 D;
- Wolphaertsbocht 266.

### **4.4.2 Horeca en hotels**

Op de bestemmingsplankaart is iedere horeca-gelegenheid afzonderlijk aangegeven. Binnen de definitie "Horeca" vallen ook de coffeeshops en snackbars. Een afhaalwinkel valt niet binnen de definitie "horeca", omdat het dan niet gaat over bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren en dranken en het ter plaatse gebruiken daarvan. In het bestemmingsplangebied zijn geen hotels bestemd.

Het bestemmingsplan maakt gebruik van de functieaanduiding "horeca" om door middel van maatwerk in verschillende bestemmingen horeca toe te staan. In de meeste gevallen is horeca slechts toegestaan op de begane grond en is dit in de regels nader aangegeven.

### **4.4.3 Maatschappelijke voorzieningen**

Onder maatschappelijke voorzieningen worden voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening verstaan. Deze voorzieningen kunnen wel of niet geluidsgevoelig zijn volgens de Wet geluidhinder. Geluidsgevoelige voorzieningen zijn bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, terwijl buurthuizen of kerkgebouwen niet geluidsgevoelig zijn.

In dit bestemmingsplan zijn in de bestemming "Maatschappelijk - 1" zowel geluidsgevoelige als niet geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Dit betekent dat een voorziening die past in deze definitie zonder planwijziging vervangen kan worden door een andere passende voorziening.

In de bestemming "Maatschappelijk - 2" zijn alleen de niet geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

### **4.4.4 Monumenten en molenbiotop**

De monumenten worden via het bestemmingsplan niet extra beschermd maar via de regelgeving in de monumentenwet. In Carnisse zijn geen monumenten met het predikaat Rijks- of Gemeentelijk Monument.

#### **Molenbiotop**

Net buiten het plangebied staat aan de Kromme Zandweg een windmolen "De Zandweg", dit is een korenmolen. Voor de traditionele windmolens geldt de Planologische Richtlijn Traditionele Windmolens, wat inhoudt dat de vrije windvang en het uitzicht op de molen moeten worden gegarandeerd. Daartoe dienen nieuwbouwplannen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- a. binnen 100 meter rond de molen mag geen bebouwing of beplanting hoger dan de onderste punt van de verticale wiek, worden opgericht.
- b. Tussen 100 en 400 meter rond de molen moet voor wat betreft bebouwing en beplanting aan de volgende voorwaarden zijn voldaan: In het stads- en dorpsgebied c.q. stedelijk gebied mag de hoogte van de bebouwing/beplanting niet meer bedragen dan 1/30 tussen bouwwerk/beplanting en de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek ( 1 op 30 regel).

De maximumhoogte van 21 meter aan de Roerdomplaan is hoger dan de toelaatbare hoogte vanwege de molenbeschermingszone. Voor de locatie aan de Roerdomplaan is op 11 maart 2003 een bouwvergunning afgegeven op basis van een door Gedeputeerde Staten op 19 november 2002 afgegeven verklaring van geen bezwaar. Bij het verlenen van de verklaring van geen bezwaar voor dit bouwplan is de overschrijding van de op basis van de molenbeschermingszone toegestane hoogte uitdrukkelijk aan de orde geweest. In het GS-besluit wordt daaraan uitgebreid aandacht geschonken. Geconstateerd is dat de molen thans nauwelijks kan functioneren vanwege de grote hoeveelheid hoge bomen in de omgeving. De verklaring is uiteindelijk verleend onder de voorwaarde dat Rotterdam door het terugbrengen van de beplantingshoogte de reeds bestaande en de nieuwe verstoring van de molenbiotoop compenseert.

#### **4.4.5 Parkeerregeling**

##### *Algemeen*

Aanleiding voor het opnemen van deze parkeerregeling is gelegen in het feit dat de stedenbouwkundige bepalingen (waaronder de parkeernormen) uit de Bouwverordening Rotterdam met de nieuwe Wro (1 juli 2008) en de daarop gebaseerde overgangswet (29 november 2014) hun werkingskracht hebben verloren. Dit betekent dat de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening geen aanvullende werking meer hebben op bestemmingsplannen die vanaf 29 november 2014 worden vastgesteld. Het betreft met name de bepalingen over het parkeren (en laden en lossen). Immers, bij elke bouwvraag kwam via de toetsing aan de Bouwverordening de vraag aan de orde of bij het bouwplan wel voldoende parkeergelegenheid wordt of kan worden gerealiseerd. Nu de grondslag aan deze bepalingen is komen te vervallen, kan hier ook niet meer aan worden getoetst.

Het overgangsrecht zorgt ervoor dat de parkeernormen uit de Bouwverordening wel van toepassing blijven, voor vijf jaar, voor alle plannen vastgesteld vóór 29 november 2014. Het opleggen van de parkeernormen moet geregeld worden door het opnemen van een zogenoemde voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Als grondslag hiervoor geldt het tweede lid van artikel 3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is opgenomen dat een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij het gebruik van een bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Hierdoor is het mogelijk om in de bestemmingsplanregel te verwijzen naar gemeentelijke beleidsregels over parkeernormen. Omdat nu nog geen beleid is vastgesteld, is er voor gekozen de normen uit de Bouwverordening Rotterdam op te nemen in het bestemmingsplan. Tevens is in de regels een bepaling opgenomen waarmee geregeld is dat nieuw beleid ten aanzien van parkeernormen de nu vastgelegde parkeernormen kan vervangen.

##### *Regeling*

In de regels van het bestemmingsplan is nu de regel 'Voorwaardelijke verplichting over parkeren' opgenomen. In deze regeling wordt voor de parkeernormen verwezen naar de bijlage Parkeernormen. Deze normen zijn gelijk aan de normen zoals opgenomen in de Bouwverordening Rotterdam. Er is geen materiele wijziging van de toetsingsnormen beoogd. Slechts de wettelijke grondslag is gewijzigd.

##### *Uitvoering*

Bij het bouwen van woningen en voorzieningen worden in het bestemmingsplan eisen gesteld aan de aanwezige parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden. In het centrum geldt dat er alleen maximumnormen zijn, in de andere gebieden zijn er ook minimumnormen. Wat betreft de parkeergelegenheid wordt er een parkeereis gesteld. Deze parkeereis wordt berekend aan de hand van de parkeernormen die zijn opgenomen in bijlage Parkeernormen van de regels van dit bestemmingsplan. De minimumparkeernormen zijn er om te zorgen dat de behoefte aan parkeerruimte bij nieuwe ontwikkelingen geaccommodeerd wordt. De maximumnormen zijn bedoeld om de bereikbaarheid en leefbaarheid van de binnenstad te verbeteren. Om overlast in het openbaar gebied tegen te gaan moet de parkeereis door de ontwikkelaar op eigen terrein gerealiseerd worden.

##### *Afwijkingsbepaling*

In situaties waarin dit tot onoverkomelijke problemen leidt kan een beroep worden gedaan op de

afwijkingsbepaling.

Onder a, wordt met dubbelgebruik bedoeld dat bij het ontwikkelen van meerdere functies, zoals wonen, bedrijfsfuncties, winkelfuncties e.a. die op verschillende tijdstippen gebruik maken van parkeerplaatsen, een deel van de parkeerplaatsen dubbel gebruikt kan worden. De totale parkeereis voor het geheel wordt hierdoor lager dan de parkeereisen per functie afzonderlijk.

Onder b, wordt met parkeereisovereenkomst bedoeld een overeenkomst, tussen de ontwikkelaar en de gemeente, waarbij de gemeente de verplichting op zich neemt om (een deel van) de parkeerplaatsen in de omgeving beschikbaar te stellen of te realiseren. De ontwikkelaar betaalt hiervoor een compensatiesom. De hoogte van de afkoopsom is afhankelijk van het aantal te compenseren parkeerplaatsen en het gebied waarin de ontwikkeling wordt geïnitieerd.

Onder b en c, wordt gesproken over een gemeentelijk belang. Dit houdt in dat de ontwikkeling zodanig gewenst is vanuit de gemeente dat de gemeente toestaat dat een deel van de parkeereis wordt opgelost in het openbare gebied. De ontwikkelaar moet hierbij kunnen aangeven met gegronde redenen dat het niet mogelijk is om de parkeereis op eigen terrein te realiseren.

Onder d, wordt gesproken over een bijzonder gemeentelijk belang. Het gaat hierbij om zeer uitzonderlijke situaties, waarbij met gegronde redenen aangetoond is, dat het niet mogelijk is om aan (een deel van) de parkeereis op eigen terrein te voldoen én er ook geen mogelijkheden bestaan om (een deel van) de parkeereis in de openbare ruimte op te lossen. Het verschil met het gemeentelijk belang, zoals genoemd in onderdeel b en c, zit in het feit dat de gemeente de ontwikkeling zodanig gewenst vindt, uit economisch oogpunt of uit het oogpunt van milieu, hinder of woonomgeving, dat er volledige vrijstelling van de parkeereis wordt toegestaan. Deze afwijking zal slechts worden verleend na een bestuurlijk besluit waarin de motivering van het verlenen van deze afwijking is opgenomen.

#### **4.4.6 Seksinrichtingen**

Het schrappen van het algemene bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht maakt het mogelijk de exploitatie van seksinrichtingen aan gemeentelijke regelgeving te onderwerpen. In de nota "Het Rotterdams prostitutiebeleid" (juni 2000) staat hoe dit in de gemeente Rotterdam is geregeld. Het beleid is gericht op het tegengaan van uitbreiding van het aantal seksinrichtingen.

Eén van de criteria waar de vergunningaanvraag voor een seksinrichting aan wordt getoetst is het bestemmingsplan. Nieuwe vestigingen zijn niet toegestaan als dit niet past in het bestemmingsplan. Voor de bestaande vestigingen, seksinrichtingen die bestonden vóór 1-2-2000, geldt dat zij gevestigd mogen zijn in strijd met het bestemmingsplan (overgangsrecht). Deze vestigingen worden als zij ook aan de andere criteria voldoen positief bestemd in nieuwe bestemmingsplannen.

Binnen dit bestemmingsplan zijn 3 seksinrichtingen bestemd met een op de plankaart aangegeven aanduiding "Seksinrichting toegestaan" en wel op de volgende adressen:

- Katendrechtse Lagedijk 380 b;
- Pleinweg 62 b;
- Pleinweg 86 a.

#### **4.4.7 Straalverbinding telecommunicatie**

Over het plangebied ligt een straalpad ten behoeve van de telecommunicatie. Om de onbelemmerde doorgang van de signalen te waarborgen geldt een hoogtebeperking voor bouwwerken van circa 96 meter binnen het straalpad. De onbelemmerde doorgang is vanwege de gegeven maximum bouwhoogten niet in het geding. Een aanduiding op de verbeelding is niet nodig.

#### **4.4.8 Uitbreiding/bebouwing op het achtererfgebied**

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden, alsmede het Besluit omgevingsrecht (Bor). Gelijktijdig is het Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken van de Woningwet vervallen.

De vergunningvrije activiteiten zijn nu opgesomd in de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht Bor).

Een omgevingsvergunningvrij bouwwerk op grond van artikel 2 van het Bor is zonder meer toegestaan, hiervoor hoeft niet naar het bestemmingsplan te worden gekeken. Voor bouwwerken die toegestaan zijn op grond van artikel 3 van het Bor is bij strijdigheid met het bestemmingsplan wel een omgevingsvergunning vereist.

#### **4.4.9 Voorzieningen van openbaar nut**

Kleine gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut, zoals elektriciteitsvoorziening (trafohuizen), watervoorziening, riolering, zijn toegestaan binnen verkeersbestemmingen en groenbestemmingen. Het gaat hierbij om gebouwtjes met een inhoud van minder dan 80 m<sup>3</sup>. Grotere gebouwen zijn in dit bestemmingsplan als "Bedrijf - Nutsvoorziening" bestemd, zoals bijvoorbeeld het gemaal op het Amelandseplein.

#### **4.4.10 Werken aan huis**

In de voorschriften is een regeling voor werken aan huis opgenomen. Deze regeling gaat uit van een zo groot mogelijke flexibiliteit in toegestane bedrijfsactiviteiten, mits de omgeving geen gevaar loopt en geen onevenredige hinder ondervindt van de activiteit. De bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in alle woningen, ongeacht het type woning of het gebied waar de woning staat. De belangrijkste voorwaarden zijn dat maximaal 30% van de woning voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten mag worden gebruikt en dat de woning er aan de buitenkant als woning uit blijft zien. Reclame-uitingen aan de buitenzijde van de woning zijn niet toegestaan. Verder worden detailhandelsactiviteiten en bedrijfsmatige reparatie en onderhoud aan motorvoertuigen nadrukkelijk uitgesloten.

## **Hoofdstuk 5     Water**

### **5.1     Beleidskader**

#### **5.1.1     Rijksbeleid**

Het Rijksbeleid op het gebied van water is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, zie paragraaf 2.1.1.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) van 2 juli 2003 zijn de taken en verantwoordelijkheden van gemeenten, waterschappen, zowel qua inhoud als qua financiering, beschreven en is een werknorm voor de kans dat het oppervlaktewater het niveau van het maaiveld overschrijdt (o.a. in bebouwd gebied) vastgelegd.

Daarnaast is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen. De wijziging op het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) per 1 november 2003 regelt vooral een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg van artikel 10 Bro.

Sinds eind 2000 is ook de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Die richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is.

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet is het resultaat van het samenvoegen van een achttal waterbeheerwetten, zoals de Wet verontreiniging oppervlaktewateren en de Wet Beheer Rijkswaterstaatswerken. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een gevolg van de Waterwet is dat de vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld in één watervergunning.

#### **5.1.2     Provinciaal beleid**

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 (11 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode. Het plan komt in plaats van het waterbeleid zoals is vastgelegd in het beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006). Het provinciaal waterplan vervangt tevens het Grondwaterplan 2007-2013 en beschrijft dus ook het strategische grondwaterbeleid voor Zuid-Holland. De provinciale rol in het waterveld spitst zich toe op kaderstelling en toezicht.

#### **5.1.3     Regionaal beleid**

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan 2 staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

- Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen. Versterking van waterkeringen is onvermijdelijk;
- Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan er in korte tijd veel neerslag vallen. Om dat water te verwerken is opvang en berging nodig;
- Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en planrijk water. De stad moet bovendien voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Er worden voor alle wateren in de stad kwaliteitsbeelden opgesteld volgens die eisen.

Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030. De gemeente en de andere waterbeheerders hebben op 5 juni 2013 de herijking van het Waterplan 2 vastgesteld. Dit betreft een herijking van de realisatiestrategie en de introductie van een nieuw uitvoeringsprogramma 2013-2018.

#### **5.1.4 Gemeentelijk beleid**

##### *Voormalig deelgemeentelijk Waterplan*

In het Waterplan van de voormalige deelgemeente is een doorvertaling gemaakt van het Waterplan 2 van Rotterdam. Hierin zijn locatiespecifieke streefbeelden vastgesteld en is voor de watergangen in het gebied de ambitie weergegeven voor de waterkwaliteit en de waterkwantiteit. Tevens zijn concrete maatregelen geformuleerd om te komen tot de gewenste streefbeelden.

##### *Waterplan Charlois-Feijenoord 2010-2015*

In 2010 is de actualisatie van het waterplan Charlois-Feijenoord vastgesteld. In het waterplan wordt gebieds specifiek ingegaan op de kenmerken, de kansen en knelpunten binnen het watersysteem en de stedelijke leefomgeving. Verder is een lokale watervisie beschreven en een concreet uitvoeringsprogramma, waarin is aangegeven hoe aan deze visie de komende jaren invulling wordt gegeven.

Het doel van het waterplan is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem, dat voldoet aan de landelijke en Europese normen en dat is gebaseerd op een gezamenlijke visie van gemeente en hoogheemraadschap op een duurzame waterhuishouding in de gemeente, rekening houdend met de beperkingen van een dicht stedelijk gebied. Het waterplan is een strategisch beleidsplan en geeft richtlijnen voor toekomstige plannen en investeringen voor het water in Charlois en Feijenoord. Het is tevens een operationeel plan met concrete maatregelen voor de komende jaren.

## **5.2 Afstemming met de waterbeheerders**

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf.

Conform de Watertoets heeft de gemeente in algemene zin overleg gevoerd met de waterbeheerders.

De beheerder van het oppervlaktewater in Carnisse is het Waterschap Hollandse Delta (WSHD). Op basis van de Keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

De rioolbeheerder in het gebied is de gemeente Rotterdam (Stadsbeheer, afdeling Water)

##### *Waterbeheerplan WSHD*

Waterschap Hollandse Delta heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2009-2015. In het waterbeheerplan geeft het waterschap onder andere aan wat de lange termijn doelstellingen voor het waterbeheer zijn. Het gaat hierbij om alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Tevens wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt voor watergerelateerde thema's en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelstellingen te bereiken. In het waterbeheerplan zijn ook de doelstellingen en maatregelen verankerd om te kunnen voldoen aan de verplichtingen van de Kaderrichtlijn Water.

## **5.3 Huidige watersysteem**

### **5.3.1 Oppervlaktewater**

In het plangebied liggen geen hoofdwatgangen. Direct ten zuiden van het plangebied ligt wel een hoofdwatgang, de Carnissesingel. In het plangebied is wel overig water aanwezig: de Lepelaarsingel en de Urkersingel. De Urker- en de Lepelaarsingel zijn allebei doodlopend, hetgeen de waterkwaliteit niet ten goede komt. Om de waterkwaliteit te verbeteren is er een aantal jaar geleden een verversingsleiding aangelegd tussen de Lepelaar- en de Urkersingel zodat doorstroming mogelijk is.

Het plangebied ligt in peilgebied 50-01, met een vast streefpeil van 2,4 meter beneden NAP. Het gebied heeft een wateropgave.

### **5.3.2 Grondwater**

In het plangebied zijn verschillende peilbuizen aanwezig waarmee de ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en het grondwaterpeil) wordt geregistreerd. Een ontwateringsdiepte van ten minste 80 centimeter geldt als richtpeil om overlast door te hoog grondwater te voorkomen. Bij alle peilbuizen in het plangebied op één na (een gemiddelde ontwateringsdiepte van 71 centimeter ter plaatse van het zuidelijk deel van de Klaverstraat) is de gemiddelde ontwateringsdiepte meer dan 80 centimeter, meestal circa 1,20 meter. De kans op grondwateroverlast in het plangebied is dus klein.

### **5.3.3 Waterkering en waterveiligheid**

In het plangebied zijn geen waterkeringen met de daarbij behorende beschermingszones aanwezig. Het plangebied ligt geheel binnendijs, binnen de primaire waterkeringen van dijkkring 17 (IJsselmonde). Deze dijkkring heeft een overschrijdingskans van 1/4.000 jaar. Dit houdt in dat deze waterkeringen bescherming bieden tot een bepaald niveau van het buitendijkse water, waarbij er een kans is van 1 op 4.000 per jaar dat dit niveau wordt overschreden. De gevolgen van een overstroming binnendijs zijn afhankelijk van meerdere aspecten, zoals de locatie waar de overstroming plaatsvindt, de afstand tot de waterkering en de maaiveldhoogtes in het gebied. Om een indicatie van de risico's te krijgen heeft de provincie Zuid-Holland voor de gehele provincie indicatief berekend welke gebieden in de huidige situatie bij een doorbraak van de primaire waterkering onder water lopen en met welke overstromingsdiepten. Hieruit blijkt dat bij een dijkdoorbraak er in Carnisse maximaal 80 centimeter water op het maaiveld kan komen te staan.

### **5.3.4 Riolering**

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de rioleringsdistricten 23 en 25. In het plangebied is sprake van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat het huishoudelijk afvalwater gezamenlijk met het hemelwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering. Een uitzondering hierop vormt de Carnisselaan, hier is een gescheiden stelsel aanwezig. Aan het Amelandseplein is een districtgemaal gesitueerd. Dit gemaal pompt het afvalwater naar afvalwaterzuiveringsinstallatie Dokhaven.

## **5.4 De wateropgave**

### **5.4.1 Oppervlaktewater**

De nieuwe ontwikkelingen vinden plaats in bestaande panden. Extra verharding vindt dus niet plaats, ook wordt geen nieuw water aangelegd of water gedempt. De ontwikkelingen hebben dan ook geen invloed op het oppervlaktewatersysteem. De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt hebben eveneens geen invloed op de waterkwaliteit.

### **5.4.2 Grondwater**

Er zijn in Carnisse geen knelpunten vanwege een te hoge of te lage grondwatersand bekend. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die invloed hebben op de grondwaterstand.

### **5.4.3 Waterveiligheid**

De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt hebben geen invloed op de (binnendijkse) waterveiligheid.

### **5.4.4 Riolering**

De functiewijzigingen op de begane grond van bestaande panden die het bestemmingsplan mogelijk maakt leiden mogelijk tot een verandering in de hoeveelheid afvalwater, maar dit zal van een beperkte omvang zijn.

het hemelwater en het afvalwater in het plangebied worden thans beiden door het gemengde rioolstelsel afgevoerd. Een gescheiden afvoer van afval- en hemelwater verdient de voorkeur. Het hemelwater wordt idealiter zo veel mogelijk ter plaatse teruggebracht in het milieu. Dit leidt tot een betere waterkwaliteit door minder vuilwateroverstorten, en zorgt ervoor dat er minder water hoeft te worden naar de

afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Omdat de ontwikkelingen in het bestemmingsplan vooral functieverandering betreffen en nauwelijks nieuwbouw, en omdat er weinig oppervlaktewater aanwezig is, biedt het bestemmingsplan weinig kansen om afval- en hemelwater te scheiden.

## Hoofdstuk 6 Milieu

### 6.1 Inleiding

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen. Dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefkwaliteit bepalen naast bijvoorbeeld voorzieningen, bereikbaarheid, kwaliteit van de publieke ruimte en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen en de leefkwaliteit te verbeteren.

In het bestemmingsplan moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging worden gemaakt van de wijze waarop milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen ten opzichte van elkaar moeten worden gesitueerd. De essentie en het gewicht van milieuonderwerpen is afhankelijk van het gebied, de opgave en eventuele wettelijke eisen. De gemeente Rotterdam is verplicht om bij de voorbereiding van het bestemmingsplan te onderzoeken welke (milieu)waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Voor de meeste milieuthema's is er landelijk milieuwetgeving aanwezig. Een voorbeeld hiervan is de Wet geluidhinder. Daarnaast is er voor sommige milieuthema's Rotterdams beleid aanwezig. De voor dit plan relevante thema's worden hieronder verder uitgewerkt.

### 6.2 Milieu effectrapportage

Het instrument milieueffectrapportage wordt gebruikt om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De basis hiervan ligt in de EU richtlijn m.e.r.. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven. Daarbij geldt een bandbreedte. Bovendien dienen bij de afweging ook nog andere factoren te worden betrokken en dient nagegaan te worden of er significant negatieve effecten te verwachten zijn op natuurgebieden.

#### 6.2.1 Plangebied

Het bestemmingsplan Carnisse voorziet niet in de toevoeging van gebouwen, maar maakt wel een verandering van functie mogelijk op de begane grond van panden die thans een niet-woonfunctie hebben. In totaal kan in Carnisse 16.667 m<sup>2</sup> b.v.o. aan niet-woonfuncties worden getransformeerd naar maximaal 198 woningen. Deze mogelijkheid tot transformatie moet worden gezien als een activiteit (stadsproject, categorie D11.2) die voorkomt op de D-lijst van het Besluit m.e.r.. De bovengenoemde ontwikkelmogelijkheden blijven echter ruim onder de drempelwaarde van deze activiteit. Daarom kan (met een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling) worden gemotiveerd dat het bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

De ontwikkelingen liggen niet in of nabij een gevoelig gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur of een Natura 2000 gebied. Bovendien hebben de ontwikkelingen vanwege de beperkte omvang geen grote negatieve effecten op het milieu. De huidige niet-woonfuncties zorgen voor meer autobewegingen per etmaal dan de woningen waarin ze kunnen worden veranderd. Deze transformatiemogelijkheid heeft dus een licht positief effect op het milieu. Dit blijkt uit de milieuonderzoeken waarvan de resultaten beschreven zijn in hoofdstuk 6 van dit bestemmingsplan.

Op grond van het bovenstaande is het bestemmingsplan Carnisse niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en

daarmee ook niet m.e.r.-plichtig.

## **6.3 Milieuzonering**

Bij goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder door bedrijven. Hiervoor bestaan voor nieuwe situaties geen wettelijke normen. De gemeente Rotterdam gebruikt al sinds de jaren '50 instrumenten om bedrijven in te passen in de omgeving. Dit gebeurde eerst door middel van de Hinderwetverordening. Vanaf de jaren '70 werkt de gemeente met de Rotterdamse 'Staat van Inrichtingen'. Deze is afgeleid van de inrichtingen die zijn opgenomen in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën. Begin jaren '90 heeft Rotterdam beleid vastgesteld waarbij voor de milieuzonering gebruik wordt gemaakt van indicatieve gebiedstypen en een bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering).

De (huidige) VNG-uitgave geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar indicatieve afstanden bepaald. De aard van de hinder is bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. De VNG-uitgave bevat een tabel met de indicatieve afstanden. Hiermee kan de vraag worden beantwoord welke afstand aanvaardbaar is tussen een nieuw bedrijf en woningen en tussen nieuwe woningen en bedrijven, of welke bedrijven aanvaardbaar zijn in een gebied met functiemenging.

Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stadscentra, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones langs stedelijke wegen, woongebieden met kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden nabij industrieterreinen. In deze gebieden is een combinatie van wonen en werken vaak mogelijk. Vaak aanpandig, bij lichte bedrijvigheid, of naast elkaar, bij de iets zwaardere bedrijven en met aandacht voor de ontsluiting bij bedrijven met een verkeersaantrekkende werking.

De gemeente Rotterdam bestemt in haar bestemmingsplannen de functies zoals agrarische doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie als zodanig en niet als bedrijfsbestemming. In de bijgevoegde bedrijvenlijst zijn deze bestemmingen dan ook niet opgenomen. Voor het inpassen van die functies wordt echter wel gebruik gemaakt van de VNG-uitgave.

### **6.3.1 Plangebied**

De wijk Carnisse geldt in het Rotterdamse beleid als een gemengd woongebied. In deze gebieden kunnen bedrijven in milieucategorie 3 als passend worden gezien, mits deze een redelijke afstand tot de woonbebouwing hebben. Het bestemmingsplan Carnisse staat binnen de bestemmingen Gemengd-1 en -3 bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toe. Binnen Gemengd-1 zijn verspreid over de wijk enkele kleine bedrijven aanwezig op de begane grond, met daarboven woningen. Omdat de bedrijven onder en naast woningen zijn gelegen, zijn bedrijven in een milieucategorie hoger dan categorie 2 hier niet gewenst vanuit het oogpunt van leefkwaliteit. De grootste concentratie van bedrijven in het plangebied is gesitueerd aan weerszijden van de Van Oestendestraat en aan de Van Eversdijkstraat en -hof (met de bestemming Gemengd-3). Hier is ook bedrijfsbebouwing aanwezig (soms in meerdere lagen) zonder woningen erboven. Er zijn thans op deze locatie geen bedrijven in milieucategorie 3 aanwezig. De afstand van de bedrijfsbebouwing tot woningen is ook hier te beperkt om bedrijven in milieucategorie 3 en hoger als passend in een goede ruimtelijke ordening te zien.

Ten noorden van Carnisse zijn aan de Maashaven enkele bedrijven en het attractiepark Speelstad gelegen. Het dichtst bij Carnisse, op ruim 150 meter, ligt Speelstad. Aan de indicatieve afstand van 200 meter van een attractiepark tot woningen in een gemengd gebied wordt niet voldaan. In het bestemmingsplan Speelstad zijn echter op basis van geluidsberekeningen verplichtingen opgenomen om tot een acceptabele geluidskwaliteit in de omgeving te komen. Er wordt daarom van uitgegaan dat Speelstad niet voor een onevenredig hoge geluidsbelasting op de woningen in Carnisse zorgt.

Ten zuid-oosten van Carnisse ligt Ahoy. Gezien de afstand tot de woningen in Carnisse van meer dan 250 meter en aangezien de activiteiten hier binnen plaatsvinden zorgt Ahoy niet voor een onacceptabele milieubelasting op de woningen in Carnisse.

## 6.4 Geluid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De basis voor het beoordelen van geluid is de Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet. In deze wetten liggen normen vast voor geluid afkomstig van de industrie, weg- en spoorwegverkeer en luchtvaartverkeer.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient in het kader van goede ruimtelijke ordening sprake te zijn van een goede leefkwaliteit, of leefomgevingskwaliteit. Deze begrippen zijn niet duidelijk omlijnd en kennen vele invalshoeken. Met betrekking tot geluid betekent het echter dat niet alleen gekeken wordt naar de geluidsbronnen genoemd in de Wet geluidhinder, maar ook naar niet wettelijke geluidsbronnen zoals scheepvaart, tramverkeer, 30 km/uur wegen, parkeervoorzieningen. Hierbij wordt het geluidsniveau in beeld gebracht.

In de Wet geluidhinder staan de geluidsgevoelige bestemmingen genoemd waarvoor maximaal toelaatbare geluidsbelastingen gelden maar ook hier geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken moet worden naar bestemmingen, die in de Wet geluidshinder niet als geluidsgevoelig zijn aangemerkt, maar dit wel kunnen zijn.

### *Rotterdams beleid*

In het bestemmingsplan wordt een opsomming van geluidsgevoelige bestemmingen en eventueel nieuwe bronnen, of aanpassingen van bestaande bronnen weergegeven. Onderzocht wordt of de maximaal toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeursgrenswaarde genoemd) overschreden wordt. Is dit het geval, dan is onderzoek noodzakelijk naar maatregelen die genomen kunnen worden om de geluidsbelasting terug te dringen. Indien het niet haalbaar blijkt de geluidsbelasting terug te dringen tot de maximaal toelaatbare waarde biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid een hogere maximaal toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen. Dit heet het nemen van een Besluit hogere waarden. De motivering van dit besluit moet voldoen aan het Rotterdamse Ontheffingsbeleid Wet Geluidhinder. Dit beleid is erop gericht het aantal geluidsgehinderden zoveel mogelijk terug te dringen.

### 6.4.1 Wegverkeer

Als in een zone langs een weg nieuwe situaties mogelijk worden gemaakt, dan moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximum snelheid. In het akoestisch onderzoek kunnen wegen waar een snelheid van maximaal 30 km/u geldt buiten beschouwing blijven. In de onderstaande tabel is de zonebreedte aangegeven.

*Tabel Breedte geluidszones langs wegen*

| Soort gebied      | Stedelijk- -gebied |           | Buiten-   | -stedelijk- | -gebied   |
|-------------------|--------------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| Aantal rijstroken | 1 of 2             | 3 of meer | 1 of 2    | 3 of 4      | 5 of meer |
| Zonebreedte       | 200 meter          | 350 meter | 250 meter | 400 meter   | 600 meter |

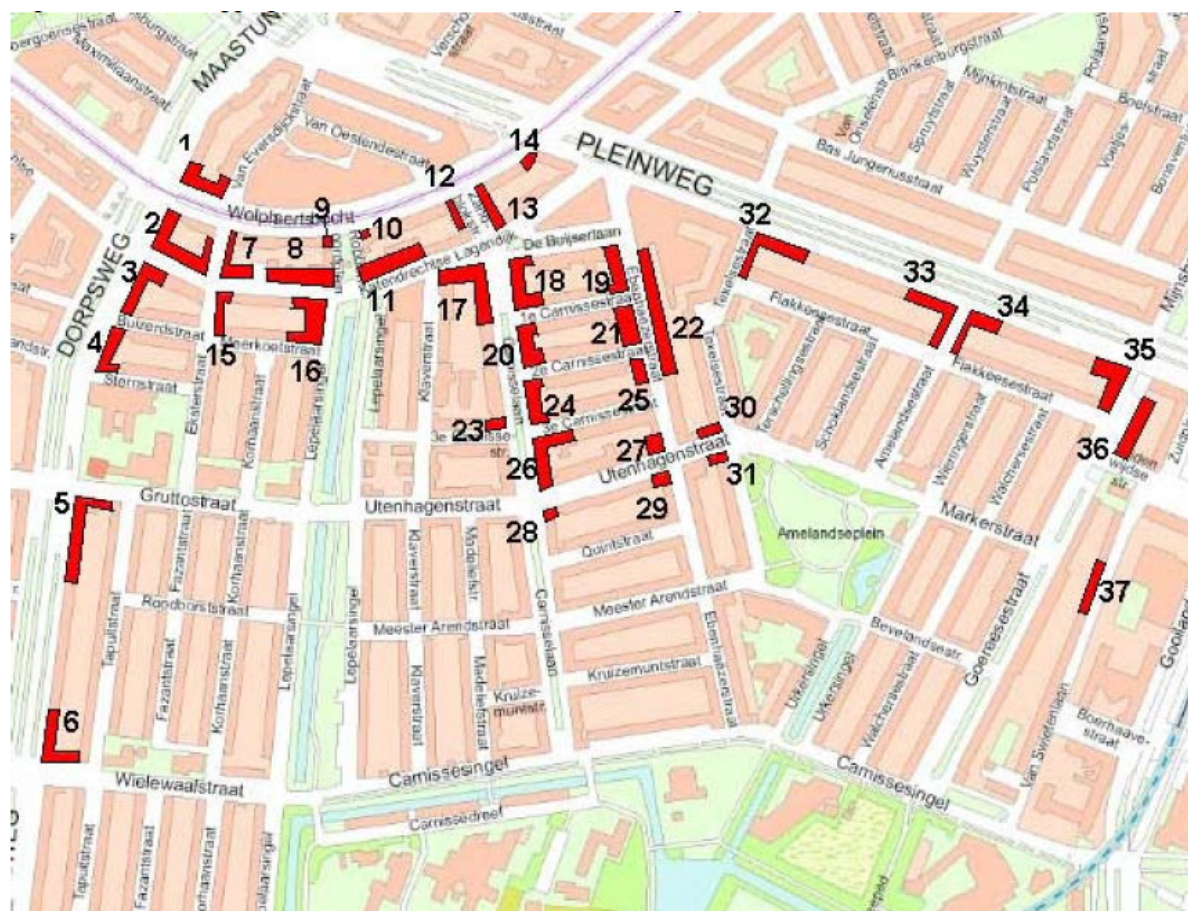
### 6.4.2 Akoestisch onderzoek

In nieuwe situaties is de voorkeursgrenswaarde aan de gevel 48 dB. Het college van Burgemeester en Wethouders hebben volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder de bevoegdheid om een hogere waarde vast te leggen. De onderbouwing van dit voornemen, het ontwerpbesluit, wordt tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Om na te gaan in hoeverre aan de normen van de Wet geluidhinder kan worden voldaan zijn geluidsberekeningen uitgevoerd.

Het bestemmingsplan Carnisse maakt het mogelijk om op 37 locaties binnen de reeds aanwezige bebouwing woningen te realiseren. In de onderstaande figuur is de ligging van de ontwikkellocaties globaal weergegeven.

Het Ingenieursbureau van gemeente Rotterdam heeft voor het bestemmingsplan Carnisse het akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Figuur Globale ligging van ontwikkellocaties in bestemmingsplan Carnisse



Ten aanzien van de geluidsinvloed van omliggende wegen op de 'nieuwe' situatie in het bestemmingsplan Carnisse dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. De relevante te onderzoeken wegen zijn in de onderstaande tabel weergegeven. De overige wegen in het plangebied zijn niet relevant.

De verwachte etmaalintensiteiten van de binnenstedelijke wegen voor het jaar 2025 zijn verstrekt door Stadsontwikkeling, bureau Verkeer en Vervoer en zijn in de onderstaande tabel weergegeven. De tabel geeft een overzicht van de etmaalintensiteit, de snelheid, het wegdektype en de zonebreedte per wegvak van de relevante wegen die zijn onderzocht. De cursief weergegeven wegvakken zijn niet-zoneplichtig.

Tabel Verkeersgegevens relevante wegvakken.

| Nr. <sup>1)</sup> | Straatnaam    | tussen          | en              | Etm.int.<br>2025 | Snelheid<br>[km/uur] | Wegdek<br>type               | Geluid<br>zone<br>[m] |
|-------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1                 | Zuiderparkweg | Oldegaarde      | Strevelsweg     | 10.925           | 50                   | DAB <sup>2)</sup>            | 350                   |
| 2                 | Pleinweg      | Strevelsweg     | Mijnsheerenlaan | 33.625           | 50                   | DAB                          | 350                   |
| 3 <sup>6)</sup>   | Pleinweg      | Mijnsheerenlaan | Wolphaertsbocht | 32.650           | 50                   | DDA <sup>3)/</sup><br>DAB    | 350                   |
| 4                 | Pleinweg      | Wolphaertsbocht | Maastunnelplein | 33.600           | 50                   | DAB                          | 350                   |
| 5                 | Maastunnel    | Maastunnelplein | DF plein        | 55.225           | 50                   | DAB                          | 350                   |
| 6 <sup>7)</sup>   | Dorpsweg      | Oldegaarde      | Fuutstraat      | 25.800           | 50                   | DDA/<br>SMA0/5 <sup>4)</sup> | 350                   |

|                   |                           |                    |                    |        |    |                  |     |
|-------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|--------|----|------------------|-----|
| 7 <sup>8)</sup>   | Dorpsweg                  | Fuutstraat         | Gruttostraat       | 22.525 | 50 | DDA/<br>SMA0/5   | 350 |
| 8 <sup>9)</sup>   | Dorpsweg                  | Gruttostraat       | Wolphaertsbocht    | 21.750 | 50 | DDA/<br>SMA0/5   | 350 |
| 9                 | Dorpsweg                  | Wolphaertsbocht    | Maastunnelplein    | 22.075 | 50 | DAB              | 350 |
| 10 <sup>10)</sup> | Brielselaan               | Maastunnelplein    | Dordtselaan        | 10.675 | 50 | DDA/<br>SMA0/5   | 350 |
| 11                | Wolphaertsbocht           | Boergoensevriet    | Dorpsweg           | 5.175  | 50 | DAB              | 200 |
| 12                | Wolphaertsbocht           | Dorpsweg           | Pleinweg           | 5.350  | 50 | DAB              | 200 |
| 13                | Wolphaertsbocht           | Pleinweg           | Hellevoetstraat    | 1.650  | 50 | DAB              | 200 |
| 14                | Wielewaalstraat           | Dorpsweg           | Lepelaarsingel     | 1.775  | 50 | DAB              | 200 |
| 15                | Gruttostraat              | Dorpsweg           | Lepelaarsingel     | 2.750  | 30 | DAB              | -   |
| 16                | Utenhagestraat            | Carnisselaan       | Texelsestraat      | 3.800  | 30 | DAB              | -   |
| 17                | Katendrechtse<br>Lagedijk | Dorpsweg           | Lepelaarsingel     | 1.825  | 30 | KV <sup>5)</sup> | -   |
| 18                | Katendrechtse<br>Lagedijk | Lepelaarsingel     | Pleinweg           | 2.525  | 30 | KV               | -   |
| 19                | Goereesestraat            | Carnissesingel     | Pleinweg           | 2.650  | 50 | DAB              | 200 |
| 20                | Van Swietenlaan           | Carnissesingel     | Zuidenwijdsestraat | 850    | 30 | KV               | -   |
| 21                | Zuidplein                 | Zuidenwijdsestraat | Pleinweg           | 4.225  | 50 | DAB/KV           | 350 |
| 22                | Doklaan                   |                    |                    | 11.675 | 50 | DAB              | 350 |
| 23                | Zuidenwijdsestraat        |                    |                    | 9.175  | 50 | DAB              | 200 |
| 26                | 79859                     | Dorpsweg           |                    | 8.550  | 50 | DAB              | 350 |
| 30                | 79865                     | Dorpsweg           |                    | 13.375 | 50 | DAB              |     |
| 27                | 79861                     | Maastunnelplein    |                    | 12.825 | 50 | DAB              | 350 |
| 28                | 79863                     |                    |                    | 11.550 | 50 | DAB              |     |
| 29                | 79864                     |                    |                    | 15.275 | 50 | DAB              |     |
| 34                | 79867                     |                    |                    | 3.725  | 50 | DAB              |     |
| 35                | 79868                     |                    |                    | 12.250 | 50 | DAB              |     |
| 36                | 79869                     |                    |                    | 8.625  | 50 | DAB              |     |
| 37                | 79870                     | Brielselaan        |                    | 6.975  | 50 | DAB              | 350 |
| 38                | 79872                     | Maastunnelplein    |                    | 3.625  | 50 | DAB              | 200 |

1) Nummers komen overeen met de wegvak nummers in bijlage 3a van het akoestisch onderzoek

2) DAB = Dicht asfaltbeton

3) DDA = Dunne deklagen A

4) SMA0/5 = Steenmastiekasfalt 0/5

5) KV = Klinkers in keperverband

6) Binnen 30 meter vanaf het midden van het kruispunten met Goereesestraat en Wolphaertstraat SMA0/5DAB, overige delen DDA

7) Binnen 30 meter vanaf het midden van het kruispunten met Fuutstraat SMA0/5, overige delen DDA

8) Binnen 30 meter vanaf het midden van de kruispunten met Fuutstraat en Gruttostraat SMA0/5, overige delen DDA

9) Binnen 30 meter vanaf het midden van de kruispunten met Gruttostraat en Wolphaertsbocht SMA0/5, overige delen DDA

10) Binnen 30 meter vanaf het midden van de kruispunt met Doklaan SMA0/5, overige delen DDA

#### Tramverkeer

Op de Wolphaertsbocht rijdt de RET-tramlijn 2. De trambaan ligt op de Wolphaertsbocht grotendeels gescheiden van overig verkeer. De tramintensiteiten en het snelheidsprofiel voor deze tramlijn zijn weergegeven in bijlage 3a respectievelijk 3b van het akoestisch onderzoek.

De tramrails op de Wolphaertsbocht liggen grotendeels in grasveld. Ter hoogte van de kruisingen met de Pleinweg en de Dorpsweg liggen de tramrails in asfalt.

#### Artikel 110g Wgh

De toe te passen aftrek voor alle onderzochte wegen bedraagt 5 dB, aangezien de maximum snelheid op deze wegen 50 km/uur is.

#### Resultaten

In het akoestisch rapport is een overzicht gegeven van het gehanteerde rekenmodel. Het model is gemaakt met behulp van het programma Winhvik (versie 8.46) van DirActivity software. Het programma maakt bij de berekeningen gebruik van het Royal Haskoning rekenhart voor wegverkeerslawaaï (versie 16) en railverkeerslawaaï (versie 16). Het modelleren en rekenen is gedaan volgens standaard rekenmethode 2 volgens het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

De geluidbelastingen vanwege de Zuiderparkweg, Maastunnel, Brielselaan, Zuidplein, Doklaan en Maastunnelplein zijn onderzocht en liggen ruim onder de voorkeurswaarde van 48 dB. Omwille van de overzichtelijkheid zijn deze rekenresultaten niet in de onderstaande tabel opgenomen.

In de tabel is de maximaal berekende geluidbelasting voor de onderzochte ontwikkellocaties weergegeven als gevolg van de zoneplichtige wegen en tramsporen. De gepresenteerde resultaten zijn inclusief aftrek van 5 dB conform artikel 110g van de Wgh.

*Tabel Maximale geluidbelasting bij geplande woningen per zoneplichtige weg (incl. aftrek art. 110g Wgh)*

| Locatie | weg                                         | rekenpunt | Hoogte<br>rekenpunt<br>[m] | L <sub>DEN</sub><br>[dB] | Overschrijding      |                     |
|---------|---------------------------------------------|-----------|----------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|
|         |                                             |           |                            |                          | Voorkeur<br>(48 dB) | Maximaal<br>[63 dB] |
| 1       | Dorpsweg<br>Wolphaertsbocht+tram<br>Overige | 01.01     | 1,5                        | 62,2                     | Ja                  | Nee                 |
|         |                                             | 01.01     | 1,5                        | 61,9                     | Ja                  | Nee                 |
|         |                                             | Allen     | Allen                      | <= 48                    | Nee                 | Nee                 |
| 2       | Dorpsweg<br>Wolphaertsbocht+tram<br>Overige | 02.09     | 1,5                        | 61,0                     | Ja                  | Nee                 |
|         |                                             | 02.10     | 1,5                        | 61,7                     | Ja                  | Nee                 |
|         |                                             | Allen     | Allen                      | <= 48                    | Nee                 | Nee                 |
| 3       | Dorpsweg<br>Overige                         | 03.03     | 1,5                        | 59,8                     | Ja                  | Nee                 |
|         |                                             | Allen     | Allen                      | <= 48                    | Nee                 | Nee                 |
| 4       | Dorpsweg<br>Overige                         | 04.04     | 1,5                        | 59,4                     | Ja                  | Nee                 |
|         |                                             | Allen     | Allen                      | <= 48                    | Nee                 | Nee                 |
| 5       | Dorpsweg<br>Overige                         | 05.04     | 1,5                        | 61,0                     | Ja                  | Nee                 |
|         |                                             | Allen     | Allen                      | <= 48                    | Nee                 | Nee                 |
| 6       | Dorpsweg<br>Overige                         | 06.04     | 1,5                        | 60,2                     | Ja                  | Nee                 |
|         |                                             | Allen     | Allen                      | <= 48                    | Nee                 | Nee                 |

|                          |                                                             |                                  |                            |                               |                       |                          |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 7                        | Wolphaertsbocht+tram<br>Overige                             | 07.01<br>Allen                   | 1,5<br>Allen               | 61,3<br><= 48                 | Ja<br>Nee             | Nee<br>Nee               |
| 8                        | Wolphaertsbocht+tram<br>Overige                             | 08.09<br>Allen                   | 1,5<br>Allen               | 48,9<br><= 48                 | Ja<br>Nee             | Nee<br>Nee               |
| 9                        | Wolphaertsbocht+tram<br>Overige                             | 09.01<br>Allen                   | 1,5<br>Allen               | 61,3<br><= 48                 | Ja<br>Nee             | Nee<br>Nee               |
| 10                       | Wolphaertsbocht+tram<br>Overige                             | 10.02<br>Allen                   | 1,5<br>Allen               | 61,4<br><= 48                 | Ja<br>Nee             | Nee<br>Nee               |
| 11                       | Wolphaertsbocht+tram<br>Overige                             | 11.07<br>Allen                   | 1,5<br>Allen               | 48,9<br><= 48                 | Ja<br>Nee             | Nee<br>Nee               |
| 12                       | Pleinweg<br>Wolphaertsbocht+tram<br>Overige                 | 12.01<br>12.01<br>Allen          | 1,5<br>1,5<br>Allen        | 50,4<br>61,2<br><= 48         | Ja<br>Ja<br>Nee       | Nee<br>Nee<br>Nee        |
| 13                       | Pleinweg<br>Wolphaertsbocht+tram<br>Overige                 | 13.01<br>13.01<br>Allen          | 1,5<br>1,5<br>Allen        | 54,3<br>60,7<br><= 48         | Ja<br>Ja<br>Nee       | Nee<br>Nee<br>Nee        |
| 14                       | Pleinweg<br>Wolphaertsbocht+tram<br>Overige                 | 14.03<br>14.02<br>Allen          | 1,5<br>1,5<br>Allen        | 62,4<br>60,9<br><= 48         | Ja<br>Ja<br>Nee       | Nee<br>Nee<br>Nee        |
| 15-18,<br>20-31<br>en 37 | Allen                                                       | Allen                            | Allen                      | <= 48                         | Nee                   | Nee                      |
| 19                       | Pleinweg<br>Overige                                         | 19.02<br>Allen                   | 1,5<br>Allen               | 49,7<br><= 48                 | Ja<br>Nee             | Nee<br>Nee               |
| 32                       | Pleinweg<br>Overige                                         | 32.02<br>Allen                   | 1,5<br>Allen               | 61,2<br><= 48                 | Ja<br>Nee             | Nee<br>Nee               |
| 33                       | Pleinweg<br>Overige                                         | 33.02<br>Allen                   | 1,5<br>Allen               | 61,0<br><= 48                 | Ja<br>Nee             | Nee<br>Nee               |
| 34                       | Pleinweg<br>Overige                                         | 34.02<br>Allen                   | 1,5<br>Allen               | 61,0<br><= 48                 | Ja<br>Nee             | Nee<br>Nee               |
| 35                       | Pleinweg<br>Goereesestraat<br>Overige                       | 35.03<br>35.06<br>Allen          | 1,5<br>1,5<br>Allen        | 63,7<br>57,2<br><= 48         | Ja<br>Ja<br>Nee       | Ja<br>Nee<br>Nee         |
| 36                       | Pleinweg<br>Goereesestraat<br>Zuidenwijdsestraat<br>Overige | 36.01<br>36.03<br>36.04<br>Allen | 1,5<br>1,5<br>1,5<br>Allen | 54,0<br>54,1<br>60,5<br><= 48 | Ja<br>Ja<br>Ja<br>Nee | Nee<br>Nee<br>Nee<br>Nee |

Uit de tabel blijkt dat de geluidbelasting op locaties 15 t/m 18, 20 t/m 31 en 37 vanwege alle voor deze locaties relevante zoneplichtige wegen aan de voorkeurswaarde (48 dB) voldoet. Op de overige onderzochte locaties wordt de voorkeurswaarde (48 dB) overschreden vanwege één of meerdere wegen. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor woningen (63 dB) wordt daarbij op ontwikkellocatie 35 vanwege de Pleinweg overschreden.

#### 6.4.3 Conclusie wegverkeerslawaaï

De geluidbelasting op locaties 15 t/m 18, 20 t/m 31 en 37 voldoet vanwege alle voor deze locaties relevante zoneplichtige wegen aan de voorkeurswaarde (48 dB).

Op de overige onderzochte locaties wordt de voorkeurswaarde overschreden vanwege één of meerdere wegen. De maximaal toelaatbare geluidbelasting voor woningen (63 dB) wordt daarbij op locatie 35 vanwege de Pleinweg met 1 dB overschreden. Maatregelen zijn noodzakelijk.

De cumulatieve geluidbelasting, zonder aftrek conform artikel 110g van de Wgh, vanwege alle onderzochte zoneplichtige wegen is bij ontwikkellocaties 1 t/m 7, 9, 10, 12 t/m 14 en 32 t/m 36 hoger dan 55 dB. De plandrempe van 55 dB, zoals genoemd in het Rotterdams Actieplan geluid 2013-2018, wordt bij deze ontwikkellocaties overschreden. In het kader van het Actieplan geluid moeten geluidreducerende maatregelen ter beperking van de geluidbelasting worden overwogen.

#### 6.4.4 Railverkeer

Het bestemmingsplan ligt niet binnen een spoorwegzone. Verder onderzoek in dit kader is niet nodig.

#### 6.4.5 Luchtvaart

Het bestemmingsplan ligt niet binnen de 35 KE-zone, zoals vastgesteld door middel van het besluit "Aanwijzing luchtvaartterrein Rotterdam Airport" op 17 oktober 2001, zodat voor dit aspect geen toetsing aan de Luchtvaartwet en de bij de Wet geluidhinder behorende besluiten nodig is.

#### 6.4.6 Industrielawaai

Alle ontwikkellocaties bevinden zich binnen de geluidzones van de industrieterreinen Waal-Eemhaven en Maas-Rijnhaven. Deze industrieterreinen zijn derhalve relevant voor de ontwikkellocaties.

Ten behoeve van Industrielawaai zijn rekenmodellen gemaakt met als basis de door DCMR aangeleverde industriemodellen. Deze modellen zijn gemaakt met behulp van het programma Geomilieu (versie 2.14) van DGMR.

##### *Maas-Rijnhaven*

De opbouw van het rekenmodel en de berekeningen zijn uitgevoerd conform de notitie "Handleiding bouwplanmodel Maas-Rijnhaven", versie MR-11-01, van 18 januari 2011 van de DCMR Milieudienst Rijnmond.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van alle onderzochte ontwikkellocaties vanwege het industrieterrein Maas-Rijnhaven aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voldoet.

##### *Waal-Eemhaven*

De opbouw van het rekenmodel en de berekeningen zijn uitgevoerd conform de notitie "Bepaling hogere waarden Wgh Industrielawaai Waal-Eemhaven" van 22 december 2010 van de DCMR Milieudienst Rijnmond.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van alle onderzochte ontwikkellocaties vanwege het industrieterrein Waal-Eemhaven aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voldoet.

#### 6.4.7 Procedure Hogere Waarde

Indien geen bron- en/of overdrachtsmaatregelen worden getroffen, is het niet mogelijk om de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï tot de voorkeurswaarde te beperken. In dat geval dienen de maximaal berekende geluidbelastingen als hogere waarden te worden aangevraagd. De daarbij vast te stellen hogere waarden zijn in de onderstaande tabel weergegeven. Deze waarden dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders ten behoeve van het bestemmingsplan Carnisse als hogere waarden te worden aangevraagd.

*Tabel hogere waarden voor het bestemmingsplan Carnisse*

| locatie | Bestemming | Zoneplichtige weg                | L <sub>DEN</sub><br>(incl. aftrek art. 110g Wgh)<br>[dB] |
|---------|------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1       | Wonen      | Dorpsweg<br>Wolphaertsbocht+tram | 62<br>62                                                 |

|    |       |                                                  |                |
|----|-------|--------------------------------------------------|----------------|
| 2  | Wonen | Dorpsweg<br>Wolphaertsbocht+tram                 | 61<br>62       |
| 3  | Wonen | Dorpsweg                                         | 60             |
| 4  | Wonen | Dorpsweg                                         | 59             |
| 5  | Wonen | Dorpsweg                                         | 61             |
| 6  | Wonen | Dorpsweg                                         | 60             |
| 7  | Wonen | Wolphaertsbocht+tram                             | 61             |
| 8  | Wonen | Wolphaertsbocht+tram                             | 49             |
| 9  | Wonen | Wolphaertsbocht+tram                             | 61             |
| 10 | Wonen | Wolphaertsbocht+tram                             | 61             |
| 11 | Wonen | Wolphaertsbocht+tram                             | 49             |
| 12 | Wonen | Pleinweg<br>Wolphaertsbocht+tram                 | 50<br>61       |
| 13 | Wonen | Pleinweg<br>Wolphaertsbocht+tram                 | 54<br>61       |
| 14 | Wonen | Pleinweg<br>Wolphaertsbocht+tram                 | 62<br>61       |
| 19 | Wonen | Pleinweg                                         | 50             |
| 32 | Wonen | Pleinweg                                         | 61             |
| 33 | Wonen | Pleinweg                                         | 61             |
| 34 | Wonen | Pleinweg                                         | 61             |
| 35 | Wonen | Pleinweg<br>Goereesestraat                       | 63*<br>57      |
| 36 | Wonen | Pleinweg<br>Goereesestraat<br>Zuidenwijdsestraat | 54<br>54<br>60 |

*\*De maximaal berekende geluidbelasting op deze locatie is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB voor woningen vanwege een stedelijke weg. In het bestemmingsplan moet dan worden opgenomen dat op deze locatie één of meerdere gevels met een geluidbelasting hoger dan 63 dB als een dove gevel wordt uitgevoerd of moet middels een nader akoestisch onderzoek worden aangetoond dat eventueel met maatregelen de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB niet wordt overschreden.*

Indien geen bron- en/of overdrachtsmaatregelen (kunnen) worden getroffen om de geluidbelasting op ontwikkellocatie 35 tot de maximaal toelaatbare geluidbelasting te reduceren, wordt geadviseerd om een van de onderstaande noodzakelijke maatregelen te treffen en hogere waarden aan te vragen bij het college van Burgemeester en Wethouders:

- Dove gevel toepassen op de noordgevel van de beoogde woning in de noordelijke kopgevel van ontwikkellocatie 35 of
- Vliesgevel toepassen op de hiervoor genoemde gevel.

Slechts één van de beoogde woningen op locatie 36, die zich in de zuidelijke kopgevel bevindt, beschikt niet over een geluidluwe gevel. In het kader van de procedure hogere waarden moet worden onderbouwd waarom de beoogde woning op de ontwikkellocatie gewenst is.

Opgemerkt wordt dat realisatie van minimaal één geluidluwe gevel op de onderhavige ontwikkellocatie bouwtechnisch, door middel van additionele maatregelen bij voorbeeld door toepassing van een vliesgevel, mogelijk is. Bij realisatie van deze woning zal er aandacht moeten worden besteed aan de

aanwezigheid van een geluidluwe gevel

## 6.5 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn in het bestemmingsplan twee aspecten van belang. Ten eerste dient nagegaan te worden wat de gevolgen zijn van het plan voor de (lokale) luchtkwaliteit. Daarnaast dient te worden nagegaan of de gewenste bestemming past bij de aanwezige luchtkwaliteit. Dit geldt vooral voor bestemmingen die gevoelig zijn voor een verminderde luchtkwaliteit zoals scholen, kinderopvang, bejaardenhuizen, maar ook woningen.

Volgens Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijnstof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden in Nederland op bepaalde plaatsen overschreden. Vooral langs drukke wegen in stedelijk gebied. Aan de andere grenswaarden wordt voldaan.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald, verbeteren de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit. Het NSL bevat zowel ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren als maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL moet ervoor zorgen dat overal de grenswaarden worden gehaald. Een groot deel van de maatregelen uit het NSL wordt nu al uitgevoerd. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het besluit regelt de grens daartussen. Het NSL bepaalt de grens tussen wel of niet in betekenende mate op 3% van de grenswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden.

De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

- er door de (ontwikkelingen in) het plan geen grenswaarden worden overschreden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof door het plan verbeterd of ten minste gelijk blijft;
- er sprake is van een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof en deze toename wordt gecompenseerd door een met het plan samenhangende maatregel of effect;
- het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling;
- de in het plan opgenomen ontwikkelingen passen binnen het NSL, of een programma voor het verbeteren van de luchtkwaliteit dat door een ander bestuursorgaan dan het Rijk is opgesteld.

### *Rotterdams beleid*

Om de luchtkwaliteit in Rotterdam te verbeteren en de ontwikkeling van de stad blijvend mogelijk te maken is de Rotterdamse strategie voor Besluit luchtkwaliteit vastgesteld, uitgewerkt in de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit. Daarin worden verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven. Zo is een slechte luchtkwaliteit bij nieuwbouw een belangrijk aandachtspunt.

Rotterdam kent een Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang. De beleidsregel is van toepassing op scholen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs en kinderopvang. Deze beleidsregel heeft tot doel het tegengaan van blootstelling van kinderen aan te hoge concentraties van schadelijke stoffen in de buitenlucht. De beleidsregel heeft betrekking op de gronden binnen 100 meter vanaf de rand van een snelweg en binnen 50 meter vanaf de rand van een drukke binnenstedelijke weg (de belaste zone). De beleidsregel is bedoeld om toe te passen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Toepassing van de beleidsregel in een plan wil zeggen dat er binnen de belaste zone in principe geen nieuwe bestemmingen worden toegekend waarbinnen scholen en kinderdagverblijven mogelijk zijn.

### **6.5.1 Plangebied**

Het nieuwe bestemmingsplan maakt nieuwe woningen mogelijk op de begane grond van 37 locaties. De huidige bestemming hiervan is met name detailhandel, dienstverlening en horeca. In totaal kan in Carnisse 16.667 m<sup>2</sup> b.v.o. aan niet-woonfuncties worden getransformeerd naar maximaal 198 woningen. Deze transformatiemogelijkheid is door de afdeling Verkeer & Vervoer van SO onderzocht op effecten voor het wegverkeer. Uit deze analyse blijkt dat het nieuwe bestemmingsplan leidt tot minder wegverkeer dan in de huidige situatie. Dit komt omdat de nieuwe woningen minder verkeersritten genereren dan de bestaande bestemmingen. Deze afname van het wegverkeer leidt tot een verbetering van de luchtkwaliteit in het plangebied.

De nieuwe woningen komen niet binnen de contouren van de grenswaarden (bron: monitoringstool-2013 van het NSL) en voldoen daarmee aan het Rotterdamse beleid. Het bestemmingsplan Carnisse maakt geen nieuwe scholen en kinderdagverblijven mogelijk, zodat eveneens wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid om geen nieuwe scholen en kinderdagverblijven mogelijk te maken binnen 50 meter vanaf een drukke binnenstedelijke weg.

### **6.5.2 Conclusie**

Het bestemmingsplan Carnisse zorgt niet voor een toename van de concentratie van schadelijke stoffen in de buitenlucht. Er wordt derhalve voldaan aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot luchtkwaliteit wordt eveneens voldaan. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan Carnisse.

## **6.6 Bodem**

De kwaliteit van de bodem wordt gewaarborgd in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functies, of financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan. De bodem zelf kan ook verschillende functies hebben, zoals een archeologische-, of aardkundige waarde, energie-opslag, waterberging, drinkwaterwinning. Deze functies worden indien relevant eerder in deze toelichting beschouwd. In deze paragraaf staat de kwaliteit van de bodem centraal.

Ter bescherming van toekomstige gebruikers worden bij nieuwe bestemmingen, of veranderingen van de huidige bestemmingen bepaalde eisen gesteld aan de kwaliteit van de bodem. Dat betekent dat soms onderzoek moet worden gedaan naar de bodemkwaliteit. Indien daaruit blijkt dat er sprake is van een (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging wordt in deze paragraaf aangegeven hoe daar in relatie met de beoogde bestemming mee wordt omgegaan. Daaruit zal moeten blijken dat de beoogde bestemming haalbaar is.

### **6.6.1 Plangebied**

De Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd. De Bodemkwaliteitskaart geeft aan dat de contactzone (de bovenste 1 meter van de bodem) in de wijk Carnisse licht is verontreinigd. De bodem tussen de 1 meter en 2 meter beneden het maaiveld is eveneens licht verontreinigd. Deze bodemverontreiniging is ontstaan door ondergrondse brandstoftanks en bedrijfsactiviteiten in het verleden (met name verkoop en reparatie van motorvoertuigen). De bovenstaande bodemkwaliteit is een gemiddelde, er kan plaatselijk sprake zijn van zware bodemverontreiniging. In het verleden zijn in Carnisse gevallen van zware bodemverontreiniging aangetroffen en gesaneerd.

De bodemkwaliteit tussen de Roerdomplaan en de Kromme Zandweg wijkt af van de bodemkwaliteit in de rest van Carnisse. Hier is de bodem in de bovenste 2 meter zeer licht verontreinigd.

Het bestemmingsplan Carnisse voorziet niet in nieuwbouw waarvoor ingrepen in de bodem nodig zijn. Het milieuaspect bodemverontreiniging speelt geen rol bij de functiewijzigingen van bestaande panden, en vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

## 6.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over risico's voor de omgeving als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen, zoals productie, op- en overslag en transport. Rotterdam, met zijn haven en vele industriële activiteiten, is bij uitstek een stad waar externe veiligheid een grote rol speelt. Daarnaast vindt in de regio veel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dat Rotterdammers daardoor gemiddeld een groter risico lopen betrokken te raken bij een incident met gevaarlijke stoffen is evident. Verantwoord omgaan met die risico's is een belangrijke opgave voor Rotterdam. Het reduceren en beheersen van deze risico's is het terrein van externe veiligheid.

Externe veiligheid heeft betrekking op inrichtingen (risicovolle bedrijven), transport (water, weg, spoor en buisleidingen) en luchthavens. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden veiligheidsnormen opgelegd aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Er is aparte wetgeving voor vuurwerk en explosieven voor civiel gebruik. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvg) beschrijft het beleid van de overheid over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor de oevers van de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas heeft de provincie in artikel 11 van haar Verordening Ruimte een veiligheidszone vastgesteld, waarin geen bebouwing is toegestaan. De zone is 40 meter bij zeeschepen en 25 meter voor binnenvaartschepen. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In de wetgeving zijn grenswaarden vastgelegd voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR). Deze hebben als doel zowel individuen als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR is de kans dat iemand overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen in zijn omgeving. Dit risico zegt iets over de kans op een ongeval met dodelijke slachtoffers. Het GR is de kans dat meerdere personen tegelijk dodelijk slachtoffer worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Daarbij wordt bijvoorbeeld gerekend met tien, honderd of duizend slachtoffers tegelijk. Dit risico zegt iets over de omvang van een ongeval en de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kent geen wettelijke normen of grenswaarden, maar een oriënterende waarde en een verantwoordingsplicht door het bevoegd gezag.

### Rotterdams beleid

De wetgever biedt gemeenten beleidsvrijheid om groepsrisicobeleid te formuleren dat recht doet aan lokale omstandigheden. In Rotterdam is dit vastgelegd in het Beleidskader Groepsrisico. Daarin streeft Rotterdam voor stad en haven naar een situatie waarbij het groepsrisico voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en/of uitbreiding van risicovolle activiteiten zo laag mogelijk is. Bij voorkeur een situatie die de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Deze ambitie krijgt vorm door, ongeacht de hoogte van het GR ten opzichte van de oriëntatiewaarde, te streven om het GR niet toe te laten nemen, waarbij een afname de voorkeur geniet. Indien dit niet realistisch is wordt door middel van maatwerk gestreefd naar een zo laag mogelijk GR. Bij een toename van het groepsrisico als gevolg van een plan, of een overschrijding van de oriënterende waarde is advies nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR).

### 6.7.1 Algemeen

Vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas, de havenspoorlijn en de rijksweg A15 is geen groepsrisicoverantwoording vereist. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de transportassen water, spoor en weg. De afstanden zijn zodanig dat de VRR naar verwachting geen maatregelen adviseert.

Bedrijven in de Waal-Eemhaven hebben geen effectafstanden die van invloed zijn op het plangebied. In de omgeving zijn geen buisleidingen waarvan de invloed tot in het plangebied reikt.

### 6.7.2 Vuurwerkopslaglocaties

Om in aanmerking te komen voor een vergunning voor het opslaan en verkopen (in de laatste dagen van het jaar) van consumentenvuurwerk dient men te beschikken over een opslagruimte (bewaarplaats / kluis) die voldoet aan een aantal veiligheidseisen.

Bij vuurwerkopslagen tot 10.000 kg consumentenvuurwerk mogen zich binnen een zone van 8 meter vanaf de deur van de kluis (veiligheidszone) geen kwetsbare objecten bevinden.

### **6.7.3 Conclusie**

Het milieu-aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan Carnisse.

## **6.8 Natuur**

De Europese Unie heeft richtlijnen opgesteld om de biodiversiteit te behouden. Nederland heeft hieraan uitwerking gegeven in de Natuurbeschermingswet, die vooral gericht is op het beschermen van gebieden en de Flora- en faunawet die vooral gericht is op de bescherming van soorten.

De Natuurbeschermingswet beschermt specifieke gebieden (Natura 2000) op basis van Europese richtlijnen: Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetlands en Beschermde Natuurmonumenten. Voor deze juridisch beschermde gebieden gelden per gebied specifieke instandhoudingsdoelen voor de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. Daarnaast kan hier ook het beschermen van soorten op basis van de Flora- en faunawet van toepassing zijn.

De Flora- en faunawet regelt de soortbescherming en geldt voor heel Nederland. Voor alle in het wild levende planten en dieren geldt een algemene zorgplicht. Tevens is een lijst van kracht met beschermde soorten. De bescherming van deze soorten is nader uitgewerkt in verbodsbepalingen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van het plan voor de natuur. Gekeken dient te worden of ten gevolge van het plan, of bij de uitvoering van het plan geen blijvende schadelijke effecten zullen optreden aan gebieden en soorten. Dit moet 'op voorhand in redelijkheid' worden ingeschat via een deskundigenrapport (zgn. natuurtoets, of ecologische toets). Als er mogelijk effecten zijn, moet aannemelijk worden gemaakt dat daarvoor een ontheffing Flora- en faunawet kan worden verkregen en/of dat met zorgvuldig handelen schade kan worden voorkomen. Op grond van de Natuurbeschermingswet geldt een vergunningplicht. Als een vergunning nodig is, dan moet, om de uitvoerbaarheid voor het bestemmingsplan aan te tonen, aannemelijk worden gemaakt dat een vergunning kan worden verleend, zo nodig met mitigerende maatregelen, of door middel van compensatie.

### **6.8.1 Plangebied**

Voor het bestemmingsplan Carnisse is alleen de Flora- en Faunawet relevant. Er is nagegaan of er soorten dieren en planten in het plangebied aanwezig zijn die door de Flora- en faunawet worden beschermd, en of het bestemmingsplan een effect heeft op deze soorten. De Natuurbeschermingswet is voor het bestemmingsplan niet van belang omdat het dichtstbijgelegen habitatrichtlijngebied, de Oude Maas, op ruim 5 kilometer van het plangebied ligt. Vanwege de grote afstand van het plangebied tot de Oude Maas zullen de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen geen significante invloed op dit habitatrichtlijngebied hebben.

#### *Vogels*

Binnen het plangebied zijn waarnemingen van in de Flora- en faunawet beschermde vogelsoorten bekend. Het betreft: de Gierzwaluw en de Huismus. Deze vogelsoorten zijn typische cultuurvolgers die afhankelijk zijn van gebouwen met steile pannendaken. Het is zeer waarschijnlijk dat deze beide vogelsoorten de panden in het plangebied gebruiken om te broeden. Bij gierzwaluwen in het plangebied is gedrag waargenomen dat wijst op de aanwezigheid van nesten. Van deze stedelijke soorten zijn de nestplaatsen jaarrond streng beschermd. Naast deze wettelijk beschermde soorten is er ook de aandachtsoort Bosuil waargenomen in het plangebied.

#### *Vleermuizen*

In Carnisse zijn waarnemingen van vleermuizen bekend, met name bij de Gruttostraat, Eksterstraat en Sternstraat. Er zijn twee soorten waargenomen; de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis. Deze waarnemingen betreffen vooral jagende dieren. Van de Gewone dwergvleermuis zijn vier baltsplaatsen bekend. Vleermuizen zijn op grond van de Flora- en faunawet strikt beschermd.

Overige soortgroepen

In de Urkersingel is de vissoort Vetje waargenomen. Er zijn geen waarnemingen bekend van beschermde- of aandachtsoorten uit de overige soortgroepen: vaatplanten, libellen, amfibieën, reptielen en grondgebonden zoogdieren. Dat er geen waarnemingen bekend zijn betekent niet dat er geen soorten uit deze soortgroepen in het plangebied voorkomen.

Naast een aantal strikt beschermde soorten zijn ook meer algemene soorten in het plangebied te verwachten, zoals kleine zoogdieren (Egel, Mol) en algemene amfibieën (Gewone pad, Bruine kikker, Kleine watersalamander). Hiervoor geldt de zorgplicht conform artikel 2 van de Flora- en faunawet.

### **6.8.2 Conclusie**

De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt betreffen functiewijziging in bestaande panden. De functiewijzigingen leiden niet tot conflicten met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Het bestemmingsplan is daarom aanvaardbaar vanuit het oogpunt van de Flora- en faunawet, er is geen ontheffing nodig.

Bij werkzaamheden zoals sloop, renovatie wijzigingen aan watergangen en het rooien van bomen en struiken is de initiatiefnemer verantwoordelijk om vooraf na te gaan in hoeverre nader onderzoek en/of een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig is.

## **6.9 Duurzaamheid en energie**

Rotterdam ambieert een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de stad, de regio en de haven.

Binnen de stad speelt het streven naar duurzaamheid op alle schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad als geheel, als op het niveau van de verschillende stadsdelen: de binnenstad, wijken en buurten en op het niveau van een gebouw. Deze duurzaamheidsambitie is uitgewerkt in een aantal beleidsplannen, zoals het Programma Duurzaamheid, Rotterdamse Woningkwaliteit (RWK), het Waterplan Rotterdam, Gezond in de stad, de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit (RAL) en het Rotterdam Climate Initiative (RCI).

### **6.9.1 Duurzaam bouwen**

Bij duurzaam bouwen is de insteek om er zorg voor te dragen dat tijdens de hele kringloop van bouwen, renoveren en beheren van bouwwerken, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het Bouwbesluit geeft aan welk kwaliteitsniveau ten minste is vereist. In Rotterdam geldt daarnaast 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Een aantal van de duurzaam bouwen maatregelen kunnen worden toegepast bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied:

- Afkoppeling van hemelwater, zodat regen en afvalwater niet in hetzelfde riool terecht komen. Het schone regenwater kan in het gebied zelf worden vastgehouden.
- Geen zink gebruiken voor bijvoorbeeld dakgoten. Zink heeft de eigenschap uit te logen waarbij neerslag zink oplost in het regenwater. Een alternatief is stalen dakgoten.
- Gebruik hout met een milieukeur, bijvoorbeeld FSC. Het keurmerk FSC geeft aan dat het hout uit een goed beheerd bos afkomstig is.
- Pas waterbesparende maatregelen toe, bijvoorbeeld een waterbesparende douchekop of een waterbesparend toilet.
- Maak gebruik van zonne-energie zoals een zonneboiler of zonnecellen.
- Bekijk of nieuwe gebouwen uitgevoerd kunnen worden met een groen dak.

### **6.9.2 Duurzame energie**

Eén van de meest ambitieuze doelstellingen is om de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2025 met 50% te verminderen ten opzichte van het niveau van 1990. Ook wordt in 2025 gestreefd naar een energieneutrale gebouwde omgeving.

Om een substantiële bijdrage aan deze doelstelling te leveren en energie te besparen, is het beleid van de gemeente Rotterdam er op gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Dit warmtenet omvat een stelsel van leidingen waardoor warm water

wordt gepompt voor verwarming en warm tapwater. Daarbij wordt als warmtebron gebruik gemaakt van industriële restwarmte. Bij grootschalige toepassing, op gemeentelijk niveau, wordt een grote milieuwinst behaald op het gebied van het broeikaseffect ( $\text{CO}_2$ ) en de lokale luchtkwaliteit ( $\text{NO}_x$ ). Dankzij de in 2007 doorgevoerde aanpassing van de bouwverordening wordt aansluiting op het warmtedistributienet bevorderd. Indien ter plaatse een warmtedistributienet aanwezig is, dan dient een te bouwen bouwwerk te worden aangesloten op dat net. Dit is aan de orde als het bouwwerk minder dan 40 meter van de dichtstbijzijnde leiding ligt, of als de kosten van de aansluiting niet hoger zijn dan bij een afstand van 40 meter.

De gemeente bevordert het opwekken van duurzame energie in de gebouwde omgeving. Kleine windmolens ('urban wind') en photovoltaïsche zonnepanelen (PV) zijn nu nog niet concurrerend met netstroom, maar dat wordt in de nabije toekomst wel verwacht. Naast bovengenoemde maatregelen moeten nieuw op te richten gebouwen of gebouwen die gerenoveerd worden daarom wat betreft daklast ook geschikt zijn voor het (na)plaatsen van zonnepanelen, zonneboiler of een groen dak. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam dient bij het ontwerp van gebouwen rekening te worden gehouden met duurzaam bouwen principes en de energieprestatie eisen. Zo is het reeds langer het verplicht om een EPC-berekening (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in de dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning.

### **6.9.3 Groene daken**

De gemeente Rotterdam stimuleert de aanleg van groene daken in Rotterdam. Zo is er een aantrekkelijke subsidie voor huiseigenaren en heeft de stad inmiddels een aantal gemeentelijke gebouwen voorzien van een groen dak.

Wanneer groene daken op grote schaal worden toegepast dragen ze bij aan een duurzame en gezonde stad. Groene daken vangen regenwater op en voeren het vertraagd af. Hierdoor wordt het riool minder belast als het hard regent. Groene daken nemen stofdeeltjes op uit de atmosfeer en vormen zo een buffer tegen luchtvervuiling. Daarmee leveren groene daken een bijdrage aan de vermindering van  $\text{CO}_2$ -uitstoot. Een beplant dak isoleert het pand eronder. Daardoor blijft het vooral in de zomer koeler in huis. Bovendien stralen groene daken bij hogere temperaturen minder warmte uit waardoor het ook een gunstige invloed heeft op de omgevingstemperatuur. En natuurlijk wordt de stad groener, waardoor er meer kansen komen voor flora en fauna en de leefbaarheid wordt verbeterd.

## Hoofdstuk 7      Handhaving

Bouwen en gebruik van bouwwerken en/of gronden in strijd met het bestemmingsplan komt voor. In veel gevallen is dat strijdig gebruik (waaronder ook bouwen wordt verstaan) voor de overheid niet direct kenbaar. Veelal komt de gemeente daar achter nadat door belanghebbenden is geklaagd over overlast. Inspectie ter plaatse en raadpleging van het bestemmingsplan leert pas dan of er sprake is van strijd met de gegeven bestemming en of daartegen kan worden opgetreden op basis van de (gebruiks-) voorschriften van dat plan.

Bij de huidige aanpak (Handhavingsbeleidsplan Toezicht Gebouwen uit 2009) wordt eerst gekeken of het gebruik kan worden gelegaliseerd (met het aanvragen van een omgevingsvergunning). Als legalisatie niet mogelijk of wenselijk is, zal de overtreder doorgaans met een dwangsom worden gesommeerd om binnen een bepaalde periode een einde te maken aan de overtreding. De dwangsom wordt bij besluit opgelegd.

## **Hoofdstuk 8      Financiële uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan legt overwegend de huidige planologische mogelijkheden vast. Daarmee biedt het nieuwe plan, net als het vorige plan, ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Uitbreiding van detailhandel is nog maar beperkt mogelijk. De nieuwe ontwikkelingen betreffen vooral mogelijkheden voor een ander gebruik van de begane grond, zoals praktijkruimte en dienstverlening, van bestaande panden. Hierdoor hoeven er geen bouwplannen/ontwikkelingen op financiële haalbaarheid getoetst te worden. Het bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

## Hoofdstuk 9      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het overleg bij de voorbereiding van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

1. GS, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie DRM;
2. WSHD, Waterschap Hollandse Delta;
3. BOOR, Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam;
4. VRR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
5. SRR, StadsRegio Rotterdam;
6. Tennet, Zuid-Holland, beheerder hoogspanningsnet;
7. Stedin, regionale netbeheerder gas en elektriciteit;
8. LVNL, Luchtverkeersleiding Nederland;
9. K.P.N. Telecom;
10. N.V. Nederlandse Gasunie;
11. Ministerie van Defensie, dienst gebouwen, werken en terreinen;
12. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
13. Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
14. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid;
15. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

### 9.1      GS, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie DRM

De Provincie Zuid-Holland geeft aan dat het concept ontwerpbestemmingsplan “Carnisse” géén aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen ex artikel 3.1.1 Bro. De Provincie is akkoord met het plan.

Reactie:

Van deze opmerking wordt kennis genomen.

### 9.2      VRR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

De afdeling Risicobeheersing van de VRR brengt in het kader van externe veiligheid adviesuit over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid. De VRR doet dit door middel van een analyse van de omgeving, risicobronnen, mogelijke scenario's en hun effecten worden beschouwd.

Met betrekking tot dit plan zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd.

Reactie:

Van deze opmerking wordt kennis genomen.

### 9.3      N.V. Nederlandse Gasunie

De Gasunie heeft het toegestuurde concept getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied Carnisse buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding van de Gasunie valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie:

Van deze opmerking wordt kennis genomen.

## **9.4 Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid**

Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid ziet geen aanleiding om te reageren op dit plan, aangezien het geen relatie heeft met het hoofd(vaar)wegennet en hoofdwatersysteem. Rijkswaterstaat blijft in de toekomst graag op de hoogte van relevante ruimtelijke plannen in Rotterdam.

Reactie:

Van deze opmerking wordt kennis genomen.

## **9.5 Participatie en informatie**

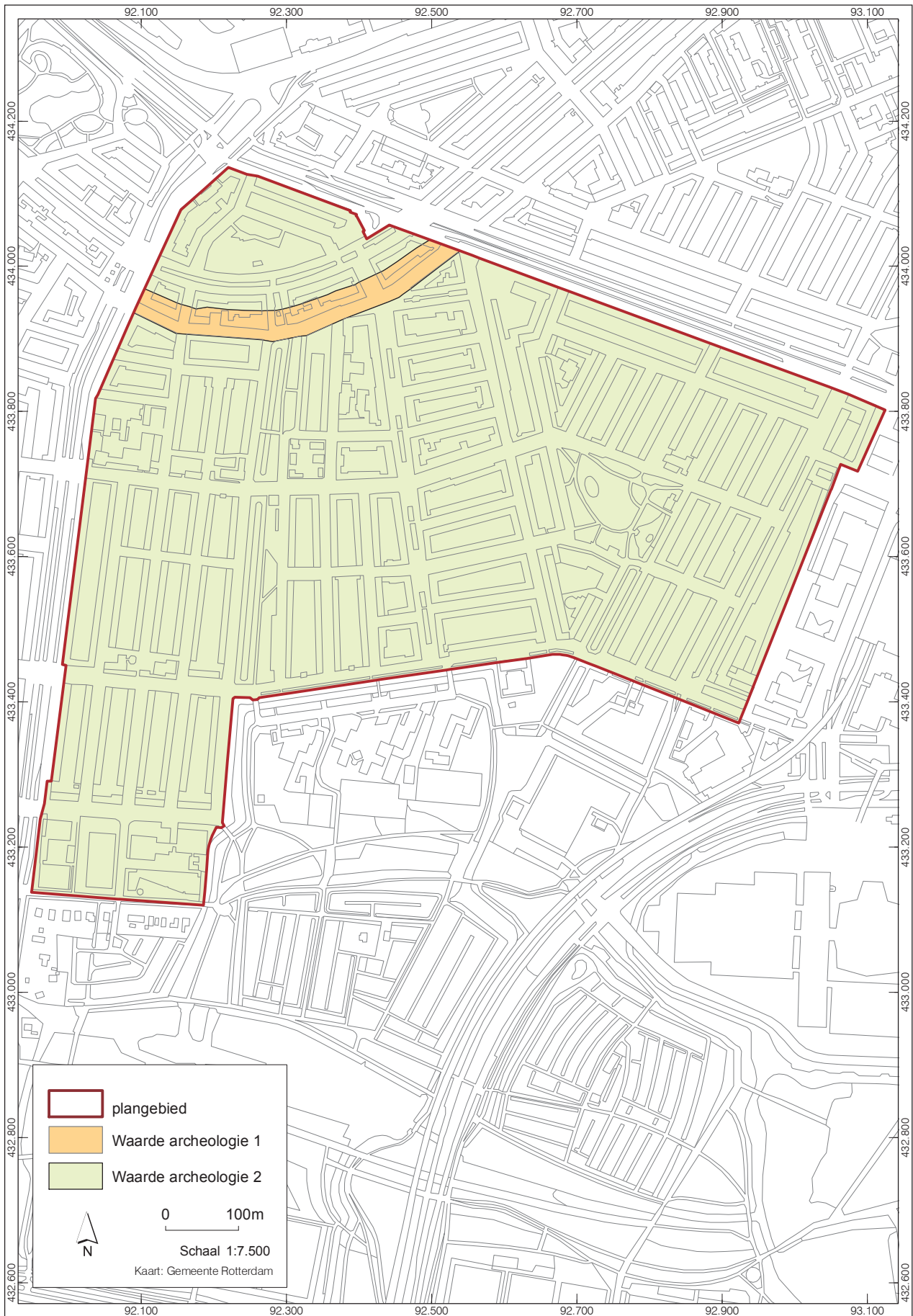
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er een informatieavond. Bewoners en geïnteresseerden worden in de bestemmingsplanprocedure geïnformeerd via een huis-aan-huisblad en de website van de gemeente Rotterdam. Iedereen kan een zienswijze indienen in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt.

Er is steeds sprake van een communicatiemoment aan het einde van elke fase van de projectplanning.



## **Bijlagen**

## **Bijlage 1 Afbeelding Archeologie**



Bestemmingsplan Rotterdam Carnisse. Plankaart archeologie.

## **Bijlage 2   Besluit hogere waarden Wgh**



# Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

## Bestemmingsplan Carnisse

Kenmerk  
22026113

### 1. Aanleiding

In verband met het bestemmingsplan Carnisse dienen hogere waarden te worden vastgesteld voor 20 van 37 onderzochte locaties, waar binnen de bestaande bebouwing wonen op de begane grond mogelijk wordt gemaakt. De locaties zijn aangeduid op de kaart die als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

### 2. Onderzoek

Het besluit is gebaseerd op het akoestisch onderzoek van het Ingenieursbureau van de gemeente Rotterdam van 2 september 2014, kenmerk 100008814/20140003.

In het onderzoek is berekend wat de geluidbelasting is van wegverkeer incl. tramverkeer. Aan de geluidsnormen voor industrielawaai wordt voldaan. In het onderzoek is aangegeven welke maatregelen worden genomen om de geluidbelasting te beperken en op welke wijze aan het Ontheffingsbeleid van de gemeente Rotterdam wordt voldaan. In verband hiermee en in verband met de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan wordt in het onderzoek ook aandacht besteed aan de geluidbelasting op 30 km-wegen.

Het akoestisch onderzoek ligt bij dit besluit ter inzage.

Uit het rapport blijkt dat de geluidsbelasting op 20 van de 37 locaties hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar niet hoger dan de waarde waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend.

Op een van de 37 onderzochte locaties is de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer hoger dan de waarde waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend en wordt een dove gevel toegepast.

### 3. Overweging

Het akoestisch rapport voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en geeft voldoende informatie over de akoestische situatie. In het rapport wordt een motivering gegeven voor de aangevraagde hogere waarden. Deze staat hieronder weergegeven.

#### *Maatregelen*

Volgens het ontheffingsbeleid moet onderzoek gedaan worden naar maatregelen die toegepast kunnen worden om de geluidbelasting op woningen of andere geluidgevoelige gebouwen te beperken. Daarbij geldt een volgorde van de toe te passen maatregelen:

- bronmaatregelen
- overdrachtsmaatregelen
- gevelmaatregelen

### ***Wegverkeer***

De ten hoogste toelaatbare waarde vanwege wegverkeer is 48 dB. Een te verlenen hogere waarde voor woningen in stedelijk gebied mag niet hoger zijn dan 63 dB.

### ***Bronmaatregelen***

Mogelijke bronmaatregelen zijn het verminderen van het (vracht)verkeer, verlagen van de maximumsnelheid en het aanleggen van stillere wegdekken.

De Pleinweg en de Dorpsweg hebben een belangrijke functie als stedelijke ontsluitingswegen, waardoor een vermindering van het (vracht)verkeer niet mogelijk is.

Gelet op de verkeersfunctie van de onderhavige wegen is een snelheidsverlaging op deze wegen verkeerskundig niet gewenst.

De akoestisch relevante delen van de Pleinweg en de Dorpsweg zijn voorzien van stil asfalt. Een stillere deklaag met duurzame akoestische eigenschappen die in deze situaties kan worden toegepast is nog niet ontwikkeld. Op de overige wegen is stiller asfalt op veel plaatsen niet mogelijk vanwege hellingen, bochten of kruispunten.

### ***Overdrachtsmaatregelen***

Aangezien de ontwikkelingen binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden is een afstandsvergroting niet aan de orde. Geluidschermen zijn in deze stedelijke omgeving om verkeerskundige en stedenbouwkundige redenen niet mogelijk en wenselijk.

### ***Gevelmaatregelen***

Omdat het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen niet afdoende is om te kunnen voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder, is het noodzakelijk om voorzieningen te treffen aan de gevel. Met deze gevelmaatregelen moet worden voldaan aan de vereiste binnenwaarde in de woning. Gezien de optredende geluidbelasting wordt dit technisch en financieel uitvoerbaar geacht.

### ***Geluidluwe gevel en buitenruimte***

Volgens het ontheffingsbeleid dient iedere woning, waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld te beschikken over een geluidluwe gevel en indien aanwezig over een geluidluwe buitenruimte. Omdat er aan de bronzijde van de geluidbelaste locaties sprake is van een gesloten bebouwing kan aangenomen worden dat iedere woning beschikt over een geluidluwe gevel en, indien van toepassing een geluidluwe buitenruimte.

### ***Dove gevel***

Op een deel van locatie 35 is de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de Pleinweg hoger dan de waarde waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend en wordt een dove gevel toegepast. Om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen is bij dit besluit de voorwaarde opgenomen dat geen dove gevel hoeft te worden toegepast als aangetoond wordt dat aan de Wet geluidhinder en het ontheffingsbeleid kan worden voldaan.

### ***Conclusie***

Op grond van bovenstaande overwegingen kunnen voor het bestemmingsplan Carnisse onder voorwaarden hogere waarden als gevolg van wegverkeer worden verleend.



#### 4. Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen van 14 augustus tot en met 24 september 2015. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen.

#### 5. Besluit

Gelet op artikel 83 en 110a van de Wet geluidhinder besluiten burgemeester en wethouders van Rotterdam voor het bestemmingsplan Carnisse de hogere waarden vanwege wegverkeer onder de navolgende voorwaarden als volgt vast te stellen:

##### 1. Geluidluwe gevel:

De woningen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel en -indien van toepassing- over een geluidluwe buitenruimte.

##### 2. Indeling woning:

Tenminste één slaapkamer dient aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd. Andere geluidgevoelige ruimten dienen zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel te worden gesitueerd.

##### 3. Andere voorwaarden:

Op locatie 35 waar de berekende geluidbelasting hoger is dan de waarde waarvoor een hogere waarde kan worden verleend, dient een dove gevel te worden toegepast of moet door middel van een nader akoestisch onderzoek worden aangetoond dat met maatregelen de geluidbelasting van 63 dB niet wordt overschreden.

##### Vast te stellen hogere waarden:

Voor rekenpunten, rekenhoogte en locaties: zie het akoestisch rapport.

#### Wegverkeer

| Zoneplichtige weg: Dorpsweg                                                           |                                                                                                  |                         |                         |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|
| Locatie, adres                                                                        | Kadastraal                                                                                       | Bestemming              | Rekenpunt               | Hogere waarde (dB) |
| <u>Locatie 1</u><br>Dorpsweg 18<br>Wolphaartsbocht 138, 148, 150                      | CLS00 E 3314 G 0<br>CLS00 E 3314 G 0<br>CLS00 E 3107 G 0                                         | Wonen<br>Wonen          | 01.04<br>01.03          | 62<br>62           |
| <u>Locatie 2</u><br>Dorpsweg 26, 28, 30, 38<br><br>Katendrechtse Lagedijk 373         | CLS00 E 3995 G 0<br>CLS00 E 3996 G 0<br>CLS00 E 3998 G 0<br>CLS00 E 4729 G 0<br>CLS00 E 4947 G 0 | Wonen<br><br>Wonen      | 02.09<br><br>02.05      | 61<br><br>49       |
| <u>Locatie 3</u><br>Dorpsweg 40, 46, 56<br><br>Katendrechtse Lagedijk 396, 398        | CLS00 H 2243 G 0<br>CLS00 H 2245 G 0<br>CLS00 H 2248 G 0<br>CLS00 H 2241 G 0                     | Wonen<br><br>Wonen      | 03.03<br><br>03.01      | 60<br><br>50       |
| <u>Locatie 4</u><br>Dorpsweg 66, 68, 70, 72, 74<br>Buizerdstraat 22<br>Sternstraat 25 | CLS00 H 2161 G 0<br>CLS00 H 2161 G 0<br>CLS00 H 2161 G 0                                         | Wonen<br>Wonen<br>Wonen | 04.04<br>04.01<br>04.05 | 59<br>56<br>55     |

|                                                                   |                                                                              |       |       |    |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|----|
| <u>Locatie 5</u><br>Dorpsweg 90, 92, 94, 96,<br>98, 100, 106, 108 | CLS00 H 1880 G 0<br>CLS00 H 1881 G 0<br>CLS00 H 1882 G 0<br>CLS00 H 1884 G 0 | Wonen | 05.04 | 61 |
| Gruttostraat 20                                                   | CLS00 H 1918 G 0                                                             | Wonen | 05.03 | 57 |
| <u>Locatie 6</u><br>Dorpsweg 150, 152, 154,<br>156, 158, 160      | CLS00 H 1895 G 0<br>CLS00 H 1897 G 0                                         | Wonen | 06.04 | 60 |
| Wielewaalstraat 37, 39                                            | CLS00 H 1899 G 0<br>CLS00 H 1898 G 0                                         | Wonen | 06.03 | 57 |

| <b>Zoneplichtige weg: Wolphaertsbocht incl. trambaan</b> |                                      |                   |                  |                           |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|------------------|---------------------------|
| <b>Locatie, adres</b>                                    | <b>Kadastraal</b>                    | <b>Bestemming</b> | <b>Rekenpunt</b> | <b>Hogere waarde (dB)</b> |
| <u>Locatie 1</u><br>Dorpsweg 18                          | CLS00 E 3314 G 0                     | Wonen             | 01.04            | 52                        |
| Wolphaertsbocht 138, 148,<br>150                         | CLS00 E 3314 G 0<br>CLS00 E 3107 G 0 | Wonen             | 01.02            | 62                        |
| Van Eversdijkstraat 49                                   | CLS00 E 3107 G 0                     | Wonen             | 01.01            | 52                        |
| <u>Locatie 2</u><br>Dorpsweg 26, 28                      | CLS00 E 3995 G 0<br>CLS00 E 3996 G 0 | Wonen             | 02.10            | 62                        |
| Dorpsweg 30                                              | CLS00 E 3998 G 0                     | Wonen             | 02.08            | 52                        |
| Dorpsweg 38                                              | CLS00 E 4729 G 0                     | Wonen             | 02.07            | 49                        |
| <u>Locatie 7</u> Wolphaertsbocht<br>205                  | CLS00 E 4159 G 0                     | Wonen             | 07.01            | 61                        |
| Van Eversdijkstraat 32, 34                               | CLS00 E 4160 G 0                     | Wonen             | 07.02<br>07.03   | 57<br>50                  |
| <u>Locatie 8</u><br>Katendrechtse Lagedijk 331           | CLS00 E 4272 G 0                     | Wonen             | 08.09            | 49                        |
| <u>Locatie 9</u><br>Wolphaertsbocht 237                  | CLS00 E 3956 G 0                     | Wonen             | 09.01            | 61                        |
| <u>Locatie 10</u><br>Wolphaertsbocht 245                 | CLS00 E 3915 G 0                     | Wonen             | 10.02            | 61                        |
| <u>Locatie 11</u><br>Katendrechtse Lagedijk 323          | CLS00 E 2642 G 0                     | Wonen             | 11.07            | 49                        |
| <u>Locatie 12</u><br>Wolphaertsbocht 281                 | CLS00 E 3878 G 0                     | Wonen             | 12.01            | 61                        |
| Zandblokstraat 5                                         | CLS00 E 4701 G 0                     | Wonen             | 12.04            | 49                        |
| <u>Locatie 13</u><br>Wolphaertsbocht 285                 | CLS00 E 3979 G 0                     | Wonen             | 13.01            | 61                        |
| <u>Locatie 14</u><br>Wolphaertsbocht 299                 | CLS00 E 4364 G 0                     | Wonen             | 14.02            | 61                        |
| Pleinweg 188                                             | CLS00 E 4365 G 0                     | Wonen             | 14.03            | 60                        |



| Zoneplichtige weg: Pleinweg                                                                                           |                                                                                                                      |                                               |                                                    |                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Locatie, adres                                                                                                        | Kadastraal                                                                                                           | Bestemming                                    | Rekenpunt                                          | Hogere waarde (dB)                        |
| <u>Locatie 12</u><br>Wolphaertsbocht 281                                                                              | CLS00 E 3878 G 0                                                                                                     | Wonen                                         | 12.01                                              | 50                                        |
| <u>Locatie 13</u><br>Wolphaertsbocht 285                                                                              | CLS00 E 3979 G 0                                                                                                     | Wonen                                         | 13.01                                              | 54                                        |
| <u>Locatie 14</u><br>Pleinweg 188<br>Wolphaertsbocht 299                                                              | CLS00 E 4365 G 0<br>CLS00 E 4364 G 0                                                                                 | Wonen<br>Wonen                                | 14.03<br>14.02                                     | 62<br>61                                  |
| <u>Locatie 19</u><br>Ebenhaëzerstraat 17                                                                              | CLS00 H 2550 G 0                                                                                                     | Wonen                                         | 19.02                                              | 50                                        |
| <u>Locatie 32</u><br>Pleinweg 132                                                                                     | CLS00 H 2982 G 0                                                                                                     | Wonen                                         | 32.02                                              | 61                                        |
| <u>Locatie 33</u><br>Pleinweg 66<br>Amelandsestraat 3                                                                 | CLS00 H 2807 G 0<br>CLS00 H 2807 G 0                                                                                 | Wonen<br>Wonen                                | 33.02<br>33.04                                     | 61<br>51                                  |
| <u>Locatie 34</u><br>Pleinweg 62<br>Amelandsestraat 4                                                                 | CLS00 H 1630 G 0<br>CLS00 H 1630 G 0                                                                                 | Wonen<br>Wonen                                | 34.02<br>34.04                                     | 61<br>52                                  |
| <u>Locatie 35</u><br>Pleinweg 22, 24<br>Pleinweg 18, 20<br>Pleinweg 12<br><br>Goereesestraat 5, 7<br>Goereesestraat 9 | CLS00 H 2509 G 0<br>CLS00 H 2511 G 0<br>CLS00 H 1599 G 0<br><br>CLS00 H 1600 G 0<br>CLS00 H 1601 G 0                 | Wonen<br>Wonen<br>Wonen<br><br>Wonen<br>Wonen | 35.01<br>35.02<br>35.03<br>35.04<br>35.05<br>35.06 | 62<br>63<br>dove gevel*<br>59<br>54<br>51 |
| <u>Locatie 36</u><br>Goereesestraat 2, 4<br><br>Goereesestraat 6, 8<br><br>Goereesestraat 10, 12                      | CLS00 H 2396 G 0<br>CLS00 H 2397 G 0<br>CLS00 H 2346 G 0<br>CLS00 H 2347 G 0<br>CLS00 H 2348 G 0<br>CLS00 H 2349 G 0 | Wonen<br><br>Wonen<br><br>Wonen               | 36.01<br><br>36.02<br><br>36.03                    | 54<br><br>51<br><br>49                    |

\* De gevel moet als dove gevel worden uitgevoerd. Of door middel van een nader akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat met maatregelen de geluidbelasting van 63 dB niet wordt overschreden.

| Zoneplichtige weg: Goereesestraat       |                                      |                |                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|----------------|-------------------------|--------------------|
| Locatie, adres                          | Kadastraal                           | Bestemming     | Rekenpunt               | Hogere waarde (dB) |
| <u>Locatie 35</u><br>Pleinweg 12        | CLS00 H 1599 G 0                     | Wonen          | 35.03<br>35.04          | 49<br>57           |
| Goereesestraat 5, 7<br>Goereesestraat 9 | CLS00 H 1600 G 0<br>CLS00 H 1601 G 0 | Wonen<br>Wonen | 35.05<br>35.06<br>35.07 | 57<br>57<br>53     |

|                       |                  |       |       |    |
|-----------------------|------------------|-------|-------|----|
| <u>Locatie 36</u>     |                  |       |       |    |
| Goereesestraat 2, 4   | CLS00 H 2396 G 0 | Wonen | 36.01 | 54 |
|                       | CLS00 H 2397 G 0 |       |       |    |
| Goereesestraat 6, 8   | CLS00 H 2346 G 0 | Wonen | 36.02 | 54 |
|                       | CLS00 H 2347 G 0 |       |       |    |
| Goereesestraat 10, 12 | CLS00 H 2348 G 0 | Wonen | 36.03 | 54 |
|                       | CLS00 H 2349 G 0 |       | 36.04 | 50 |
|                       |                  |       | 36.05 | 49 |

| Zoneplichtige weg: Zuidenwijdsestraat |                  |            |           |                    |
|---------------------------------------|------------------|------------|-----------|--------------------|
| Locatie, adres                        | Kadastraal       | Bestemming | Rekenpunt | Hogere waarde (dB) |
| <u>Locatie 36</u>                     |                  |            |           |                    |
| Goereesestraat 10, 12                 | CLS00 H 2348 G 0 | Wonen      | 36.03     | 55                 |
|                                       | CLS00 H 2349 G 0 |            | 36.04     | 61                 |
|                                       |                  |            | 36.05     | 60                 |
|                                       |                  |            | 36.06     | 55                 |

#### Andere wettelijke regelingen

Dit besluit laat onverlet dat er voor realisering van het bestemmingsplan mogelijk rekening gehouden dient te worden met andere wettelijke bepalingen.

Het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam,  
namens dezen,



29 OKT. 2015

drs. E.S.F. Klep  
Directeur Stedelijke Inrichting



## Procedure

Tegen het definitieve besluit hogere waarden kan gedurende zes weken na de dag waarop het bestemmingsplan ter inzage is gelegd beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld door:

- degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit;
- de adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de gelegenheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Het beroepschrift moet in tweevoud worden gezonden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Het besluit wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij voor deze datum beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Het verzoek moet worden gericht aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval wordt het besluit niet van kracht voordat op het verzoek is beslist. Voor het indienen van een beroepschrift en/of een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd. Voor nadere informatie zie [www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl) of telefoon 070 4264426.

## Bijlagen

- Kaart onderzochte locaties
- Akoestisch onderzoek Ingenieursbureau gemeente Rotterdam, 2 september 2014, kenmerk 100008814/20140003.

## Bijlage: Globale ligging van ontwikkellocaties in bestemmingsplan Carnisse



## Regels

# Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

Het bestemmingsplan **Camisse** met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP1066Camisse- van de gemeente Rotterdam.

### 1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 Aanbouw (uitbouw)

Een uitbreiding van het hoofdgebouw in één bouwlaag (hieronder wordt tevens een uitbouw begrepen).

### 1.4 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 Achtererfgebied

Erf aan de achterkant van het oorspronkelijke hoofdgebouw en aan de zijkant(en) ervan, op meer dan 1 meter van de erfgrans aan de zijde van het openbaar toegankelijke gebied, alsmede op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

### 1.7 Archeologisch deskundige

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam of een andere deskundige op het gebied van archeologie.

### 1.8 Archeologisch monument

Monument als bedoeld in artikel 1 onder c. van de Monumentenwet 1988.

### 1.9 Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 1.10 Bebouwingspercentage

Een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bestemmingsvlak door gebouwen mag worden ingenomen.

### 1.11 Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

### 1.12 Bedrijven

De bedrijven genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

### **1.13 Belwinkel**

Een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het ter plaatse tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet. Een op de openbare weg geplaatste telefooncel wordt hier niet onder begrepen.

### **1.14 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.15 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.16 Bouwaanduidingen**

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

### **1.17 Bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

### **1.18 Bouwgrens**

De grens van een Bouwvlak.

### **1.19 Bouwlaag**

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, viering, zolder, souterrain, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als een afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als een aparte bouwlaag geteld.

NB: onder het "theoretisch profiel van een kap" wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine zijden waarvan de hellingshoek ten minste 20 en maximaal 60 graden bedraagt.

### **1.20 Bouwperceel**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **1.21 Bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.22 Bouwverordening**

Bouwverordening Rotterdam zoals deze luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

### **1.23 Bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

### **1.24 Bouwwerk**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### **1.25 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)**

Het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeervoorzieningen worden niet tot het b.v.o. gerekend.

### **1.26 Bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

### **1.27 Bijgebouw**

Vrijstaand gebouw dat door constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een hoofdgebouw gelegen op hetzelfde perceel.

### **1.28 Dakterras**

Een bouwkundige voorziening op het platte dak van een gebouw dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit.

### **1.29 Detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **1.30 Dienstverlening**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. Een belwinkel en een seksinrichting worden hier niet onder begrepen.

### **1.31 Dove gevel**

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

In dit verband wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van tenminste 11 m<sup>2</sup>.

### **1.32 Erf**

Terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen, waterlopen en bouwwerken van lichte constructie (carports, slagbomen, fietsenstallingen e.d.).

### **1.33 Garagebedrijven**

Het bedrijfsmatig handelen in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven, autoplaatwerkerijen, autobeklederijen, autowasserijen.

### **1.34 Gevaarlijke stoffen**

Stoffen of preparaten die krachtens het Besluit verpakking en aanduiding milieugevaarlijke stoffen en preparaten zijn ingedeeld in een categorie als bedoeld in artikel 34, tweede lid van de Wet milieugevaarlijke stoffen, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

### **1.35 Gebouw**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **1.36 Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)**

Hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen.

NB Delen van een onderwijsgebouw die niet zijn bestemd voor geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten, maken voor de toepassing van de Wet geluidhinder geen deel uit van een onderwijsgebouw.

### **1.37 Hoofdgebouw**

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### **1.38 Horeca**

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

### **1.39 Kap**

Een afdekking van een gebouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek ten minste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

### **1.40 Kantoren**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

### **1.41 Kleinschalige speeltoestellen**

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter.

### **1.42 Maaiveld**

De bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

### **1.43 Maatschappelijk**

Voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.

### **1.44 Milieudeskundige**

De DCMR Milieudienst Rijnmond of de daarvoor in de plaats tredende instantie.

### **1.45 Monumentenwet**

De Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

### **1.46 NAP**

Het Normaal Amsterdams Peil is de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd.

#### **1.47 Ongebouwd (gevel)terras**

een buiten de besloten ruimte liggend deel van een horecabedrijf, waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden verstrekt.

#### **1.48 Oorspronkelijke zij- resp. achtergevel**

De zij- resp. achtergevel van een gebouw op het tijdstip van eerste oplevering van het gebouw.

#### **1.49 Openbaar nutsvoorzieningen**

Op het openbaar leidingen net aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, blokverwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt niet hieronder begrepen).

#### **1.50 Openbaar toegankelijk gebied**

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b. van de Wegenverkeerswet 1994, openbaar water, alsmede ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van de zogenaamde brandpaden voor de achterontsluiting van tuinen voor langzaam verkeer.

#### **1.51 Overig bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

#### **1.52 Pand**

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

#### **1.53 Peil (straat-)**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

#### **1.54 Publieke dienstverlening**

Bestuursorganen van de overheid en de daaraan gekoppelde ambtelijke diensten ten behoeve van de beleidsvoorbereiding en -uitvoering, alsmede politie, brandweer, reinigingsdiensten, gezondheidsdiensten.

#### **1.55 Rijbaan**

Elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte, met uitzondering van (brom)fietspaden.

#### **1.56 Rijstrook**

Gedeelte van de rijbaan van een weg (welke door middel van doorgetrokken of onderbroken strepen gemarkeerd is) van zodanige breedte dat bestuurders van motorvoertuigen op meer dan twee wielen daarvan gebruik kunnen maken.

#### **1.57 Seksinrichting**

De voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

#### **1.58 Souterrain**

Een zich gedeeltelijk ondergronds bevindende gebruikruimte in een gebouw.

#### **1.59 Straatmeubilair**

Voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken, plantenbakken e.d.

#### **1.60 Tuin**

Terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt.

#### **1.61 Uitstekende delen aan gebouwen**

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

#### **1.62 Water**

Waterlopen (sloten, singels, vijvers e.d.) ten behoeve van de waterberging, alsmede de aan- en afvoer van oppervlaktewater.

#### **1.63 Wet geluidhinder**

De Wet geluidhinder zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

#### **1.64 Wet ruimtelijke ordening**

De Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

#### **1.65 Woningwet**

De Woningwet zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

## **Artikel 2      wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

## **Hoofdstuk 2     BESTEMMINGSREGELS**

### **Artikel 3     Bedrijf - Nutsvoorziening**

#### **3.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen van openbaar nut;
- b. "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

#### **3.2     Bouwregels**

##### *3.2.1    Algemeen*

Op de voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

##### *3.2.2    Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2" , is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

##### *3.2.3    Bebouwingsnormen*

- a. de bouwhoogte van transformatorgebouwen mag niet hoger zijn dan 4 meter
- b. de bouwhoogte van een gemaal mag niet hoger zijn dan 10 meter.

## **Artikel 4      Gemengd - 1**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. praktijkruimten, uitsluitend op de begane grond;
- d. maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- e. bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met uitzondering van garagebedrijven, uitsluitend op de begane grond;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding "belwinkel", tevens voor een belwinkel, uitsluitend op de begane grond. met dien verstande dat zodra het in dit lid bedoelde gebruik als belwinkel is vervangen door een van bovengenoemde andere functies, een belwinkel niet langer is toegestaan; Dit betreft het adres: Terschellingsestraat 36 D;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "horeca", tevens voor horeca, uitsluitend op de begane grond. Dit betreft de adressen Amelandseplein 65, Schoklandsestraat 35, Wielewaaistraat 12;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding "detailhandel", tevens voor detailhandel, met een maximum van 300 m<sup>2</sup> b.v.o. per vestiging, uitsluitend op de begane grond;
- i. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, tuinen, erven, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- j. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **4.2      Bouwregels**

#### **4.2.1    Algemeen**

- a. Op de voor 'Gemengd - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen voor horeca uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- b. Op de voor 'Gemengd - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, met dien verstande dat de binnenwaarde van een woning die binnen een bestaand pand in de plaats komt van een niet-geluidsgevoelige functie maximaal 38 dB mag bedragen.

#### **4.2.2    Medebestemming**

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

### **4.3      Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

### **4.4      Specifieke gebruiksregels**

#### **4.4.1    Wonen**

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;

d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.4.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

## **Artikel 5      Gemengd - 2**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel, met een maximum van 300 m<sup>2</sup> b.v.o. per vestiging, uitsluitend op de begane grond;
- c. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- d. praktijkruimten, uitsluitend op de begane grond;
- e. maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- f. bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met uitzondering van garagebedrijven, uitsluitend op de begane grond;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "belwinkel", tevens voor een belwinkel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat zodra het in dit lid bedoelde gebruik als belwinkel is vervangen door een van bovengenoemde andere functies, een belwinkel niet langer is toegestaan. Dit betreft het adres: Camisselaan 30 B;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding "horeca", tevens voor horeca, uitsluitend op de begane grond. Dit betreft de adressen: Camisselaan 12b, 20a, 36, 66, Ebenhaëzerstraat 30, 42, 52, Eksterstraat 16, Katendrechtse Lagedijk 235, 300 en 337a, Wolphaertsbocht 138a en 281, Zandblokstraat 5;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding "seksinrichting", tevens voor een seksinrichting. Dit betreft het adres: Pleinweg 62b;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding "maatschappelijk", tevens voor maatschappelijke voorzieningen die wel vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond. Dit betreft het adres: Lepelaarsingel 15;
- k. ter plaatse van de functieaanduiding "garage", tevens voor garagebedrijven als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, uitsluitend op de begane grond. Dit betreft de adressen Camisselaan 11-13 en 16-18;
- l. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, tuinen, erven, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- m. "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **5.2      Bouwregels**

#### **5.2.1    Algemeen**

- a. Op de voor 'Gemengd - 2' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen voor horeca uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- b. Op de voor 'Gemengd - 2' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, met dien verstande dat de binnenwaarde van een woning die binnen een bestaand pand in de plaats komt van een niet-geluidsgevoelige functie maximaal 38 dB mag bedragen.

#### **5.2.2    Medebestemming**

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

### **5.3      Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

## **5.4 Specifieke gebruiksregels**

### **5.4.1 Wonen**

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

## **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.4.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

## **Artikel 6      Gemengd - 3**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. praktijkruimten, uitsluitend op de begane grond;
- d. maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- e. bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met uitzondering van garagebedrijven, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat ter plaatse van Eversdijkstraat 10 en 12 deze bedrijven tevens op de verdiepingen zijn toegestaan;
- f. opslagruimtes en garageboxen, uitsluitend op de begane grond;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "belwinkel", tevens voor een belwinkel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat zodra het in dit lid bedoelde gebruik als belwinkel is vervangen door een van bovengenoemde andere functies, een belwinkel niet langer is toegestaan. Dit betreft het adres: Wolphaertsbocht 266;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding "wonen", tevens voor wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding "garage", tevens voor garagebedrijven als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels. Dit betreft de adressen Van Eversdijkstraat 26 en Van Oestendestraat 24-32;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding "horeca", tevens voor horeca, dit betreft de adressen Pleinweg 230-232, Wolphaertsbocht 264-266, uitsluitend op de begane grond, en de adressen Wolphaertsbocht 196 en 198, uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping;
- k. overige voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals tuinen, erven, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- l. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **6.2      Bouwregels**

#### **6.2.1    Algemeen**

Op de voor 'Gemengd - 3' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen voor horeca uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan .

#### **6.2.2    Medebestemming**

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2" , is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

#### **6.2.3    Specifieke bouwregels**

Het maximum b.v.o van een detailhandelsvestiging voor levensmiddelen bedraagt 300 m<sup>2</sup>.

### **6.3      Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

### **6.4      Specifieke gebruiksregels**

#### **6.4.1    Wonen**

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

#### **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 en lid 6.4.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

## **Artikel 7      Gemengd - 4**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- c. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "horeca", tevens voor horeca met een maximum van 200 m<sup>2</sup> b.v.o. per vestiging, uitsluitend op de begane grond. Dit betreft de adressen Ebenhaëzerstraat 3, 4-6, Pleinweg 144a; en tevens voor horeca op de begane grond en eerste verdieping op het adres Zuidplein 116;
- e. al dan niet ondergrondse parkeervoorziening;
- f. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, tuinen, erven, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- g. "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **7.2      Bouwregels**

#### *7.2.1    Algemeen*

Op de voor 'Gemengd - 4' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen voor horeca uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan .

#### *7.2.2    Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

### **7.3      Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

### **7.4      Specifieke gebruiksregels**

#### *7.4.1    Wonen*

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

### **7.5      Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 en lid 7.4.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

## **Artikel 8      Gemengd - 5**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzonder woongebouw;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet geheel of ten dele ondergronds;
- e. waterpartijen en waterlopen;
- f. voorzieningen voor openbaar nut;
- g. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, tuinen, erven, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- h. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **8.2      Bouwregels**

#### *8.2.1    Algemeen*

Op de voor 'Gemengd - 5' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

#### *8.2.2    Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

### **8.3      Specifieke gebruiksregels**

#### *8.3.1    Algemeen*

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

### **8.4      Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 en lid 8.3.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

## **Artikel 9      Gemengd - 6**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
- b. maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- c. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, tuinen, erven, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- d. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **9.2      Bouwregels**

#### *9.2.1    Algemeen*

Op de voor 'Gemengd - 6' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

#### *9.2.2    Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

#### *9.2.3    Bebouwingsnormen*

De bouwhoogte van gebouwen mag niet hoger zijn dan 11 meter.

### **9.3      Specifieke gebruiksregels**

#### *9.3.1    Algemeen*

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

### **9.4      Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 en lid 9.3.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

## **Artikel 10    Groen**

### **10.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
- d. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **10.2    Bouwregels**

#### *10.2.1    Algemeen*

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m<sup>3</sup> (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. -portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes e.d., niet groter dan 80 m<sup>3</sup>.

#### *10.2.2    Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

## **Artikel 11    Maatschappelijk - 1**

### **11.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met het daarbij behorende erf;
- b. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **11.2    Bouwregels**

#### *11.2.1    Algemeen*

Op de voor 'Maatschappelijk - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

#### *11.2.2    Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

#### *11.2.3    Bebouwingsnormen*

De op de verbeelding aangegeven hoogtemaat is niet van toepassing voor kerktorens, die een hoogte van niet meer dan 30 meter mogen verkrijgen.

## **Artikel 12    Maatschappelijk - 2**

### **12.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met het daarbij behorende erf, die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet geheel of ten dele ondergronds;
- c. "Waarde - Archeologie 2" , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **12.2    Bouwregels**

#### *12.2.1    Algemeen*

Op de voor 'Maatschappelijk - 2' bestemde gronden mag uitsluitende worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

#### *12.2.2    Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

#### *12.2.3    Bebouwingsnormen*

De op de verbeelding aangegeven hoogtemaat is niet van toepassing voor kerktorens, die een hoogte van niet meer dan 30 meter mogen verkrijgen.

## **Artikel 13    Tuin**

### **13.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. aanbouwen ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming is toegelaten;
- d. bijgebouwen;
- e. "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **13.2    Bouwregels**

#### *13.2.1    Algemeen*

Op de voor 'Tuin' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, tuinmeubilair, speeltoestellen, vlaggenmasten en vijvers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen;
- c. aanbouwen als bedoeld in het eerste lid, onder c;
- d. bijgebouwen als bedoeld in het eerste lid, onder d.
- e. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- f. uitstekende delen aan gebouwen mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten ten minste 2,2 meter boven maaiveld blijven.

#### *13.2.2    Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

#### *13.2.3    Bebouwingsnormen aanbouwen*

- a. een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. een aanbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet dieper zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau (+ 30 cm) van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw mag worden afgedekt met een schuin dakvlak met dezelfde hellingshoek als de kap/schuin dakvlak op het hoofdgebouw;
- d. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;
- e. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de erf grens aan te houden aan de zijde waar de kavel grenst aan openbaar gebied;

#### *13.2.4    Bebouwingsnormen bijgebouwen*

- a. plaatsing van een bijgebouw geschiedt uitsluitend achter de voorgevelrooilijn en ten minste 3 meter verwijderd van de achtererfafscheiding;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet hoger zijn dan 3 meter;
- c. de grondoppervlakte van bijgebouwen mag niet meer zijn dan:
  - 11 m<sup>2</sup>, bij een tuin van 90 - 105 m<sup>2</sup>;
  - 12 m<sup>2</sup>, bij een tuin van 105 - 200 m<sup>2</sup>;
  - 20 m<sup>2</sup>, bij een tuin groter dan 200 m<sup>2</sup>.

## **Artikel 14    Verkeer - Erf**

### **14.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Erf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erf, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en waterlopen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **14.2    Bouwregels**

#### *14.2.1    Algemeen*

Op de voor 'Verkeer - Erf' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een carport, slagboom, fietsenrekken, erfafscheidingen e.d.;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

#### *14.2.2    Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

## **Artikel 15    Verkeer - Garagebox**

### **15.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Garagebox' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. garageboxen voor de stalling van (motor)voertuigen en (brom)fietsen en voor berging voor huishoudelijke doeleinden;
- b. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **15.2    Bouwregels**

#### *15.2.1    Algemeen*

Op de voor 'Verkeer - Garagebox' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

#### *15.2.2    Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

#### *15.2.3    Bebouwingsnormen*

De bouwhoogte voor gebouwen mag niet hoger zijn dan 3 meter.

## **Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- g. ongebouwde terrassen, grenzend aan een bestemming waar horeca is toegestaan;
- h. "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **16.2 Bouwregels**

#### *16.2.1 Algemeen*

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m<sup>3</sup>, abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen voor horeca uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 16.1 onder f., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

#### *16.2.2 Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

### **16.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.2.1, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

### **16.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels van de ter plaatse geldende bestemming, door terrasschermen met een maximum hoogte van maximaal 1,60 meter toe te staan. De terrasschermen dienen in overeenstemming te zijn met de door het college vastgestelde nota "Kwaliteitseisen voor terrassen".

## **Artikel 17 Verkeer - Wegverkeer**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Wegverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
- b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
- c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken ten behoeve van kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- g. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **17.2 Bouwregels**

#### *17.2.1 Algemeen*

Op de voor 'Verkeer - Wegverkeer' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m<sup>3</sup>, abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m<sup>3</sup>;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het eerste lid onder f., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

#### *17.2.2 Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

### **17.3 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels van de ter plaatse geldende bestemming, door terrasschermen met een maximum hoogte van maximaal 1,60 meter toe te staan. De terrasschermen dienen in overeenstemming te zijn met de door het college vastgestelde nota "Kwaliteiteisen voor terrassen".

## **Artikel 18    Water - 1**

### **18.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen;
- b. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **18.2    Bouwregels**

#### *18.2.1    Algemeen*

Op de voor 'Water - 1' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals, keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.

#### *18.2.2    Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

## **Artikel 19    Wonen - 1**

### **19.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **19.2    Bouwregels**

#### *19.2.1    Algemeen*

Op de voor 'Wonen - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

#### *19.2.2    Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

#### *19.2.3    Bebouwingsnormen*

- a. voor gebouwen aan de Lepelaarsingel en de Utenhagestraat mag de goothoogte niet meer zijn dan 7 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;
- b. voor gebouwen aan de Klaverstraat 49-53 mag de goothoogte niet meer zijn dan 13 meter en de bouwhoogte niet meer dan 16 meter;
- c. voor gebouwen aan de Klaverstraat 55 mag de goothoogte niet meer zijn dan 10 meter en de bouwhoogte niet meer dan 13 meter;
- d. de gronden mogen per bouwperceel maximaal tot 40 procent worden bebouwd;
- e. de afstand tussen de woning en de zijerfgrens dient minimaal 3 meter te zijn.

### **19.3    Specifieke gebruiksregels**

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

### **19.4    Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

## **Artikel 20    Wonen - 2**

### **20.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "seksinrichting", tevens voor een seksinrichting. Dit betreft het adres Katendrechtse Lagedijk 380b;
- c. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **20.2    Bouwregels**

#### *20.2.1    Algemeen*

Op de voor 'Wonen - 2' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

#### *20.2.2    Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

#### *20.2.3    Bebouwingsnormen*

De goothoogte van gebouwen mag niet hoger zijn dan 7 meter.

### **20.3    Specifieke gebruiksregels**

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

### **20.4    Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

## **Artikel 21    Wonen - 3**

### **21.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **21.2    Bouwregels**

#### *21.2.1    Algemeen*

Op de voor 'Wonen - 3' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

#### *21.2.2    Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

#### *21.2.3    Bebouwingsnormen*

- a. de goothoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 13 meter, met in achtneming van het bepaalde in artikel 21.3

### **21.3    Afwijken van de bouwregels**

Ter plaatse van de bouwaanduiding "plat dak" is geen kap meer toegestaan en geldt de maximum goothoogte als maximum bouwhoogte van dat gebouw.

### **21.4    Specifieke gebruiksregels**

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels behorende van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

### **21.5    Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.4 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

## **Artikel 22    Wonen - 4**

### **22.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **22.2    Bouwregels**

#### *22.2.1    Algemeen*

Op de voor 'Wonen - 4' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

#### *22.2.2    Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

#### *22.2.3    Bebouwingsnormen*

- a. de goothoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 13 meter;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 16 meter, met in achtneming van het bepaalde in artikellid 22.3

### **22.3    Afwijken van de bouwregels**

Ter plaatse van de bouwaanduiding "plat dak" is geen kap meer toegestaan en geldt de maximum goothoogte als maximum bouwhoogte van dat gebouw.

### **22.4    Specifieke gebruiksregels**

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

### **22.5    Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.4 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

## **Artikel 23    Wonen - 5**

### **23.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "seksinrichting", tevens voor een seksinrichting. Dit betreft het adres Pleinweg 86a;
- c. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **23.2    Bouwregels**

#### *23.2.1    Algemeen*

Op de voor 'Wonen - 5' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

#### *23.2.2    Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

#### *23.2.3    Bebouwingsnormen*

De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 16 meter.

### **23.3    Specifieke gebruiksregels**

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

### **23.4    Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

## **Artikel 24    Wonen - 6**

### **24.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **24.2    Bouwregels**

#### *24.2.1    Algemeen*

Op de voor 'Wonen - 6' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

#### *24.2.2    Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

#### *24.2.3    Bebouwingsnormen*

De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 46 meter.

### **24.3    Specifieke gebruiksregels**

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende an bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

### **24.4    Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

## **Artikel 25    Wonen - Berging**

### **25.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Berging' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a.   bergingen voor huishoudelijke doeleinden;
- b.   "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **25.2    Bouwregels**

#### *25.2.1   Algemeen*

Op de voor 'Wonen - Berging' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

#### *25.2.2   Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

#### *25.2.3   Bebouwingsnormen*

De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter.

## **Artikel 26    Wonen - Bijzonder woongebouw**

### **26.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Bijzonder woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. gebouw(en) ten behoeve van bewoning en zorgverlening, met gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals keuken- en horecafaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, een kleine winkelruimte en inpandige bergingen, alsmede een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden;
- c. erf, behorende bij bovengenoemde functies;
- d. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

### **26.2    Bouwregels**

#### *26.2.1    Algemeen*

Op de voor 'Wonen - Bijzonder woongebouw' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

#### *26.2.2    Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

#### *26.2.3    Bebouwingsnormen*

Per "bijzonder woongebouw" bedraagt het maximum verkoop vloeroppervlak aan winkelruimte 75 m<sup>2</sup>.

### **26.3    Specifieke gebruiksregels**

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1, als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

### **26.4    Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 26.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

## **Artikel 27    Waarde - Archeologie 1**

### **27.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

### **27.2    Bouwregels**

#### *27.2.1    Rapport archeologisch deskundige*

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 27.3.1.

#### *27.2.2    Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

### **27.3    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *27.3.1    Verbod*

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 27.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,5 meter beneden het maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 100 vierkante meter.

#### *27.3.2    Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden*

- a. groundbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

#### *27.3.3    Uitgezonderde werkzaamheden*

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

#### *27.3.4 Vergunning*

Vergunning wordt verleend, nadat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### *27.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning*

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

## **Artikel 28    Waarde - Archeologie 2**

### **28.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

### **28.2    Bouwregels**

#### *28.2.1    Rapport archeologisch deskundige*

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 28.3.1.

#### *28.2.2    Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

### **28.3    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *28.3.1    Verbod*

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 28.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,0 meter beneden het maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 vierkante meter.

#### *28.3.2    Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden*

- a. groundbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

#### *28.3.3    Uitgezonderde werkzaamheden*

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

#### *28.3.4 Vergunning*

Vergunning wordt verleend, nadat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### *28.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning*

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

## **Hoofdstuk 3     ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 29     Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 30    Algemene bouwregels**

### **30.1    Afdekking van gebouwen**

Ingeval noch de regels, noch de verbeelding (plankaart) duidelijkheid verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

### **30.2    Bouwvlak**

Indien voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, komen uitsluitend de gronden binnen het bouwvlak voor bebouwing in aanmerking, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde, ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

### **30.3    Dakkapellen**

Op een kap / schuine dakvlakken is een dakkapel toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. ingeval zij geplaatst wordt op het voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerd dakvlak, mag zij niet breder zijn dan 2/3 deel van bedoeld dakvlak; niet meer dan één dakkapel mag op elk van bedoelde dakvlakken worden gerealiseerd;
- b. op een ander dakvlak dan de onder sub a. genoemde, zijn meerdere dakkapellen toegestaan;
- c. op een aanbouw aan een hoofdgebouw is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
- d. in alle gevallen geldt dat een dakkapel dient te voldoen aan de volgende eisen:
  1. voorzien van een plat dak;
  2. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter;
  3. onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
  4. bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok;
  5. zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak.

### **30.4    Maximum bebouwingspercentage**

In geval voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen noch in de regels, noch op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is vermeld, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

### **30.5    Maximum bouwhoogte**

- a. voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de verbeelding;
- b. voor gebouwen mag de maximum bouwhoogte (nokhoogte) niet meer bedragen dan 4 meter boven de maximum goothoogte.

### **30.6    Onderdoorgang**

Ter plaatse van de aanduiding "Onderdoorgang" mag een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de breedte en hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen, met dien verstande dat in geval de onderdoorgang tevens voor autoverkeer bestemd is deze niet minder dan 3,5 meter breed resp. 4,2 meter hoog mag zijn.

### **30.7    Souterrain**

Een souterrain mag niet hoger reiken dan 2 meter boven peil.

## **Artikel 31    Algemene afwijkingsregels**

### **31.1    Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak;

### **31.2    Afwijking toegestane bouwhoogte techniek**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

### **31.3    Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor afwijkingen van toegestane afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

## **Artikel 32 Voorwaardelijke verplichting over parkeren**

### **32.1 Parkeerbehoefte**

- a. Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.
- b. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bijlage Parkeernormen behorende bij deze regels.

### **32.2 Nadere regels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere regels stellen ten aanzien van:

- a. de aard, de plaats en de inrichting van de parkeer- of de stallinggelegenheid;
- b. de aard, de capaciteit, de plaats en de inrichting van de gelegenheid voor het laden of lossen;
- c. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- of stallinggelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

### **32.3 Afwijken van de regels**

#### **32.3.1 Voorwaarden omgevingsvergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid indien:

- a. uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning over te leggen parkeerbalans blijkt dat op eigen terrein door middel van dubbelgebruik voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn;
- b. de aanvrager van een omgevingsvergunning de parkeereis door middel van een parkeereisovereenkomst financieel compenseert aan de gemeente Rotterdam en met de verwezenlijking van het bouwplan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, een gemeentelijk belang is gemoeid;
- c. er sprake is van een totale gebiedsontwikkeling en naar het oordeel van burgemeester en wethouders een gemeentelijk belang rechtvaardigt dat op straat parkeerplaatsen worden aangelegd uit de grondopbrengst;
- d. de onderdelen a tot en met c zich niet voordoen en naar het oordeel van burgemeester en wethouders met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

#### **32.3.2 Nadere regels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere regels stellen aan de afwijkingsmogelijkheden als bedoeld in het vorige lid.

### **32.4 Vaststellen beleidsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd beleidsregels vast te stellen, welke in de plaats treden van de in dit artikel opgenomen parkeernormen (inclusief de bijbehorende bijlage).

### **Artikel 33    Geluidsgevoelige functies**

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder) voorzover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

## Hoofdstuk 4    OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 34    Overgangsrecht

#### 34.1    Overgangsrecht bouwwerken

##### 34.1.1    *Aanwezige bouwwerken*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 34.1.2    *Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

##### 34.1.3    *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 34.2    Overgangsrecht gebruik

##### 34.2.1    *Bestaand gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 34.2.2    *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 34.2.3    *Verboden gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 34.2.4    *Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik*

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 35    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Carnisse'.

## **Bijlagen**

## Bijlage 1 Toelichting op lijst van bedrijfsactiviteiten

### Toelichting

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten geeft aan welke bedrijven binnen het plangebied in beginsel zijn toegestaan. Alle bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij milieucategorie 1 betekent dat een bedrijfstype weinig potentiële milieuhinder veroorzaakt en milieucategorie 5 of 6 veel milieuhinder veroorzaakt.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de lijst van bedrijfstypen ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI'93) van het CBS. Voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering - 2009". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor geluid is aangegeven of sprake is van continu geluid en van activiteiten die op een gezondeerd terrein thuishoren. Voor wat betreft verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn indices gegeven.

De lijst van bedrijfsactiviteiten volgt de publicatie van de VNG, maar met een algemeen verschil. De lijst gaat alleen over activiteiten die in een bedrijfsbestemming zijn toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld sport- en recreatieve voorzieningen niet opgenomen, omdat die in Rotterdam een aparte bestemming zijn. Voor een uitsplitsing naar afstanden per categorie wordt verwezen naar de VNG-publicatie. In de tabel behorend bij het bestemmingsplan bepaalt de grootste indicatieve afstand de milieucategorie.

*De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:*

|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| categorie 1:   | afstand tot woningen 0 of 10 meter |
| categorie 2:   | afstand tot woningen 30 meter      |
| categorie 3.1: | afstand tot woningen 50 meter      |
| categorie 3.2: | afstand tot woningen 100 meter     |
| categorie 4.1: | afstand tot woningen 200 meter     |
| categorie 4.2: | afstand tot woningen 300 meter     |
| categorie 5.1: | afstand tot woningen 500 meter     |
| categorie 5.2: | afstand tot woningen 700 meter     |
| categorie 5.3: | afstand tot woningen 1000 meter    |
| categorie 6:   | afstand tot woningen 1500 meter    |

### Plangebied

Voor dit plangebied wordt de onderstaande lijst met bedrijfsactiviteiten gehanteerd:

## **Bijlage 2   Lijst bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 Carnisse**

[illegible]

|               |               |    |                                                                                    |    |    |      |    |    |   |     |   |   |  |
|---------------|---------------|----|------------------------------------------------------------------------------------|----|----|------|----|----|---|-----|---|---|--|
| 33            | 26, 32, 33    | -  | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN                   |    |    |      |    |    |   |     |   |   |  |
| 33            | 26, 32, 33    | A  | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie | 30 | 0  | 30   | 0  | 30 | 2 | 1 G | 1 |   |  |
| 36            | 31            | -  |                                                                                    |    |    |      |    |    |   |     |   |   |  |
| 36            | 31            | -  | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN niet elders genoemd                  |    |    |      |    |    |   |     |   |   |  |
| 361           | 9524          | 2  | Meubelstofeerderijen bedrijfsoppervlak < 200 m²                                    | 0  | 10 | 10   | 0  | 10 | 1 | 1 P | 1 |   |  |
| 362           | 321           |    | Fabricage van munten, sieraden e.d.                                                | 30 | 10 | 10   | 10 | 30 | 2 | 1 G | 1 | B |  |
| 363           | 322           |    | Muziekinstrumentenfabrieken                                                        | 30 | 10 | 30   | 10 | 30 | 2 | 2 G | 2 |   |  |
| 3663.1        | 32991         |    | Sociale werkvoorziening                                                            | 0  | 30 | 30   | 0  | 30 | 2 | 1 P | 1 |   |  |
| 40            | 35            | -  |                                                                                    |    |    |      |    |    |   |     |   |   |  |
| 40            | 35            | -  | PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER                  |    |    |      |    |    |   |     |   |   |  |
| 40            | 35            | C0 | Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:                     |    |    |      |    |    |   |     |   |   |  |
| 40            | 35            | C1 | - < 10 MVA                                                                         | 0  | 0  | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 P | 1 | B |  |
| 40            | 35            | D0 | Gasdistributiebedrijven:                                                           |    |    |      |    |    |   |     |   |   |  |
| 40            | 35            | D3 | - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. cat. A                          | 0  | 0  | 10 C | 10 | 10 | 1 | 1 P | 1 |   |  |
| 40            | 35            | D4 | - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C                   | 0  | 0  | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 P | 1 |   |  |
| 40            | 35            | E0 | Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:                                       |    |    |      |    |    |   |     |   |   |  |
| 40            | 35            | E2 | - blokverwarming                                                                   | 10 | 0  | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 P | 1 |   |  |
| 41            | 36            | -  |                                                                                    |    |    |      |    |    |   |     |   |   |  |
| 41            | 36            | -  | WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER                                                   |    |    |      |    |    |   |     |   |   |  |
| 41            | 36            | B0 | Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:                                        |    |    |      |    |    |   |     |   |   |  |
| 41            | 36            | B1 | - < 1 MW                                                                           | 0  | 0  | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 P | 1 |   |  |
| 45            | 41, 42, 43    | -  |                                                                                    |    |    |      |    |    |   |     |   |   |  |
| 45            | 41, 42, 43    | -  | BOUWNIJVERHEID                                                                     |    |    |      |    |    |   |     |   |   |  |
| 45            | 41, 42, 43    | 3  | - aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak < 1000 m²                   | 0  | 10 | 30   | 10 | 30 | 2 | 1 G | 1 | B |  |
| 50            | 45, 47        | -  |                                                                                    |    |    |      |    |    |   |     |   |   |  |
| 50            | 45, 47        | -  | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS                  |    |    |      |    |    |   |     |   |   |  |
| 501, 502, 504 | 451, 452, 454 |    | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven                   | 10 | 0  | 30   | 10 | 30 | 2 | 2 P | 1 | B |  |
| 5020.4        | 45204         | B  | Autobeklederijen                                                                   | 0  | 0  | 10   | 10 | 10 | 1 | 1 G | 1 |   |  |
| 5020.5        | 45205         |    | Autowasserijen                                                                     | 10 | 0  | 30   | 0  | 30 | 2 | 3 P | 1 |   |  |
| 503, 504      | 453           |    | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires                            | 0  | 0  | 30   | 10 | 30 | 2 | 1 P | 1 |   |  |
| 51            | 46            | -  |                                                                                    |    |    |      |    |    |   |     |   |   |  |
| 51            | 46            | -  | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING                                                  |    |    |      |    |    |   |     |   |   |  |
| 5122          | 4622          |    | Grth in bloemen en planten                                                         | 10 | 10 | 30   | 0  | 30 | 2 | 2 G | 1 |   |  |
| 5134          | 4634          |    | Grth in dranken                                                                    | 0  | 0  | 30   | 0  | 30 | 2 | 2 G | 1 |   |  |
| 5135          | 4635          |    | Grth in tabaksproducten                                                            | 10 | 0  | 30   | 0  | 30 | 2 | 2 G | 1 |   |  |
| 5136          | 4636          |    | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk                                            | 10 | 10 | 30   | 0  | 30 | 2 | 2 G | 1 |   |  |
| 5137          | 4637          |    | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen                                          | 30 | 10 | 30   | 0  | 30 | 2 | 2 G | 1 |   |  |
| 5138, 5139    | 4638, 4639    |    | Grth in overige voedings- en genotmiddelen                                         | 10 | 10 | 30   | 10 | 30 | 2 | 2 G | 1 |   |  |
| 514           | 464, 46733    |    | Grth in overige consumentenartikelen                                               | 10 | 10 | 30   | 10 | 30 | 2 | 2 G | 1 |   |  |
| 5153          | 4673          | 0  | Grth in hout en bouwmaterialen:                                                    |    |    |      |    |    |   |     |   |   |  |
| 5153          | 4673          | 2  | - algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2000 m²                                           | 0  | 10 | 30   | 10 | 30 | 2 | 1 G | 1 |   |  |
| 5153.4        | 46735         | 4  | zand en grind:                                                                     |    |    |      |    |    |   |     |   |   |  |
| 5153.4        | 46735         | 6  | - algemeen: bedrijfsoppervlak <= 200 m²                                            | 0  | 10 | 30   | 0  | 30 | 2 | 1 G | 1 |   |  |
| 5154          | 4674          | 0  | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:                            |    |    |      |    |    |   |     |   |   |  |
| 5154          | 4674          | 2  | - algemeen: bedrijfsoppervlak < = 2.000 m²                                         | 0  | 0  | 30   | 0  | 30 | 2 | 1 G | 1 |   |  |
| 5155.2        | 46752         |    | Grth in kunstmeststoffen                                                           | 30 | 30 | 30   | 30 | 30 | 2 | 1 G | 1 |   |  |

[illegible]

## **Bijlage 3 Parkeernormen**

## **Bijlage Parkeernormen**

Parkeernormen voor de oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik, inclusief gebiedsindeling behorend bij de algemene regel: voorwaardelijke verplichting over parkeren

### **Artikel 1 Indeling van het gebied van de gemeente**

#### Begripsbepalingen

1. Parkeerzone A:  
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 paars zijn gekleurd.
2. Parkeerzone B:  
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 groen zijn gekleurd.
3. Parkeerzone C:  
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 noch tot zone A, noch tot zone B behoren.
4. Sector 1:  
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 paars zijn gekleurd.
5. Sector 2:  
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 oranje zijn gekleurd.
6. Sector 3:  
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 geel zijn gekleurd.
7. Sector 4:  
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 groen zijn gekleurd.

### **Artikel 2 Onderverdeling gebouwen naar bestemming**

1. Capaciteit parkeergelegenheid Werken, Winkelen, Horeca, Sport en Recreatie, Gezondheidszorg, Onderwijs en Cultuur.
2. De capaciteit van de parkeergelegenheid ten behoeve van de in lid 1 bedoelde categorieën van gebouwen is opgenomen in de bij deze bijlage behorende tabel.

### **Artikel 3 Vaststelling parkeercapaciteit**

De capaciteit van een parkeergelegenheid wordt in hele getallen vastgesteld. In voorkomende gevallen vindt afronding op de gebruikelijke wijze plaats, derhalve bij 0,5 of meer naar boven en bij minder dan 0,5 naar beneden.

### **Artikel 4 Berekening parkeercapaciteit bij verbouwingen**

Bij een verbouwing, niet zijnde sloop/nieuwbouw, waarbij de parkeerdruk toeneemt, wordt het aantal parkeerplaatsen, vereist volgens de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel, verminderd met het aantal parkeerplaatsen dat vereist was of zou zijn voor de verbouwing.

### **Artikel 4a Afwijking 55-pluswoningen**

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de in deze bijlage opgenomen tabel met normen voor parkeren indien sprake is van een woning met een gebruiksoppervlakte van ten minste 65 m<sup>2</sup> die nadrukkelijk bestemd is als huisvesting voor 55-plussers, een en ander tot een norm van 0,6 stallingsplaats per woning.

### **Artikel 5 Ontheffing parkeereis**

Een parkeereis wordt niet gesteld bij een verbouwing waarbij noch een wijziging in het gebruik van het gebouw, noch een uitbreiding van het vloeroppervlak ervan plaats vindt.

### **Artikel 6 Supermarkt**

Als supermarkt worden aangemerkt winkelbestemmingen met een bruto vloeroppervlak van 600 m<sup>2</sup> of meer.

### **Artikel 7 Afwijkingen van de tabel**

1. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan bij de vaststelling van de capaciteit van een parkeergelegenheid worden afgeweken van de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel.
2. De capaciteit van een parkeergelegenheid ten behoeve van gebouwen, welke niet in de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel voorkomen, wordt per geval vastgesteld. Daarbij wordt, voor zover mogelijk, aansluiting gezocht bij vergelijkbare gebouwen, vermeld in deze tabel.

Tabel

| Gebruiksoppervlakte (m2) | Sector 1<br>Stallingsplaatsen<br>per woning | Sector 2<br>Stallingsplaatsen<br>per woning | Sector 3<br>Stallingsplaatsen<br>per woning | Sector 4<br>Stallingsplaatsen<br>per woning |
|--------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| < 40                     | 0,1                                         | 0,1                                         | 0,1                                         | 0,1                                         |
| 40 – 65                  | 0,6                                         | 0,6                                         | 0,6                                         | 0,6                                         |
| 65 – 85                  | 0,6                                         | 0,8                                         | 1,0                                         | 1,4                                         |
| 85 – 120                 | 1,0                                         | 1,0                                         | 1,2                                         | 1,6                                         |
| 120 +                    | 1,2                                         | 1,2                                         | 1,4                                         | 1,8                                         |

| per 100 m2 bvo, tenzij anders vermeld                                                      | Parkeerzone<br>A<br>Centrum | Parkeerzone<br>B<br>Knooppunten<br>en stadswijken | Parkeerzone<br>C<br>Overig gebied |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                            | MAX.                        | MIN.                                              | MIN.                              |
| <b>werken</b>                                                                              |                             |                                                   |                                   |
| kantoor met baliefunctie (banken, postkantoren)*                                           | 1,20                        | 2,00                                              | 2,50                              |
| kantoor *                                                                                  | 0,76                        | 1,00                                              | 1,20                              |
| arbeidsintensief / bezoekers intensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats etc.)* | 0,67                        | 1,20                                              | 2,00                              |
| arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf etc.) **    | 0,19                        | 0,30                                              | 0,60                              |
| Bedrijfsverzamelgebouw *                                                                   | 0,72                        | 0,80                                              | 0,80                              |
| <b>winkelen</b>                                                                            |                             |                                                   |                                   |
| winkel ***                                                                                 | 0,38                        | 2,50                                              | 2,50                              |
| supermarkt ***                                                                             | 0,38                        | 2,80                                              | 3,00                              |
| grootschalige detailhandel ***                                                             | n.v.t.                      | 4,50                                              | 5,50                              |
| bouwmarkt/tuincentrum/kringloopwinkel                                                      | n.v.t.                      | 2,20                                              | 2,20                              |
| showroom **                                                                                | 0,26                        | 0,60                                              | 1,00                              |
| <b>Sport en recreatie</b>                                                                  |                             |                                                   |                                   |
| gymzaal/sporthal binnen #                                                                  | 0,08                        | 1,70                                              | 2,00                              |
| sportveld buiten (per ha netto terrein) ##                                                 | 0,65                        | 13,00                                             | 13,00                             |
| dansstudio/sportschool                                                                     | 0,10                        | 2,00                                              | 3,00                              |
| squashbaan (per baan)                                                                      | 0,10                        | 1,00                                              | 1,00                              |
| tennisbaan (per baan)                                                                      | 0,20                        | 2,00                                              | 2,00                              |
| golfbaan (per hole)                                                                        | n.v.t.                      | n.v.t.                                            | 6,00                              |
| bowlingcentrum/biljartzaal (per baan/tafel)                                                | 0,08                        | 1,50                                              | 1,50                              |
| zwembad (per 100 m2 opp. bassin)                                                           | 0,70                        | 8,00                                              | 9,00                              |
| volkstuinten/nutstuinen (per tuin)                                                         | 0,30                        | 0,30                                              | 0,30                              |
| manege (per box)                                                                           | n.v.t.                      | n.v.t.                                            | 0,30                              |
| jachthaven (per ligplaats)                                                                 | 0,05                        | 0,50                                              | 0,50                              |
| evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw                                                   | 0,03                        | 4,00                                              | 5,00                              |
| overdekte speeltuin/hal                                                                    | 0,30                        | 3,00                                              | 3,00                              |
| <b>Cultuur</b>                                                                             |                             |                                                   |                                   |
| museum/bibliotheek                                                                         | 0,02                        | 0,50                                              | 0,90                              |
| bioscoop/theater/schouwburg (per zitplaats)                                                | 0,01                        | 0,10                                              | 0,20                              |
| sociaal cultureel centrum / wijkgebouw / rouwcentrum                                       | 0,10                        | 1,00                                              | 1,00                              |
| religiegebouw (kerk, moskee, etc.) per zitpl. /bezoekerspl.)                               | 0,01                        | 0,10                                              | 0,10                              |
| begraafplaats (per gelijktijdige uitvaart)                                                 | 15,00                       | 15,00                                             | 15,00                             |
| <b>Horeca</b>                                                                              |                             |                                                   |                                   |
| café/bar                                                                                   | 0,40                        | 4,00                                              | 6,00                              |
| restaurant                                                                                 | 1,60                        | 8,00                                              | 12,00                             |
| hotel (per kamer)                                                                          | 0,50                        | 0,50                                              | 0,50                              |
| discotheek/feestruimte                                                                     | 0,70                        | 7,00                                              | 10,00                             |
| cafetaria/snackbar                                                                         | 0,40                        | 4,00                                              | 6,00                              |
| <b>Onderwijs</b>                                                                           |                             |                                                   |                                   |
| crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang ****                  | 1,00                        | 1,00                                              | 1,00                              |
| basisonderwijs (per leslokaal van 30 ll)                                                   | 0,50                        | 0,50                                              | 0,50                              |
| Voorbereidend dagonderwijs (vmbo, havo, vwo, per leslokaal van 30 ll)                      | 0,50                        | 0,50                                              | 0,50                              |
| beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, HBO, WO)                                                   | 0,50                        | 2,00                                              | 3,00                              |

| <b>Gezondheidszorg</b>                                                                     |      |      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| ziekenhuis (per bed)                                                                       | 1,50 | 1,50 | 1,50 |
| verpleeghuis (per wooneenheid)                                                             | 0,50 | 0,50 | 0,50 |
| apotheek                                                                                   | 1,70 | 1,70 | 1,70 |
| 1 <sup>e</sup> lijn gezondheidszorg (huisarts, tandarts, therapeut)<br>(per behandelkamer) | 0,53 | 2,00 | 3,00 |

#### Verwijzingen:

\* 1 arbeidsplaats = 25-35 m2

\*\* 1 arbeidsplaats = 35-50 m2

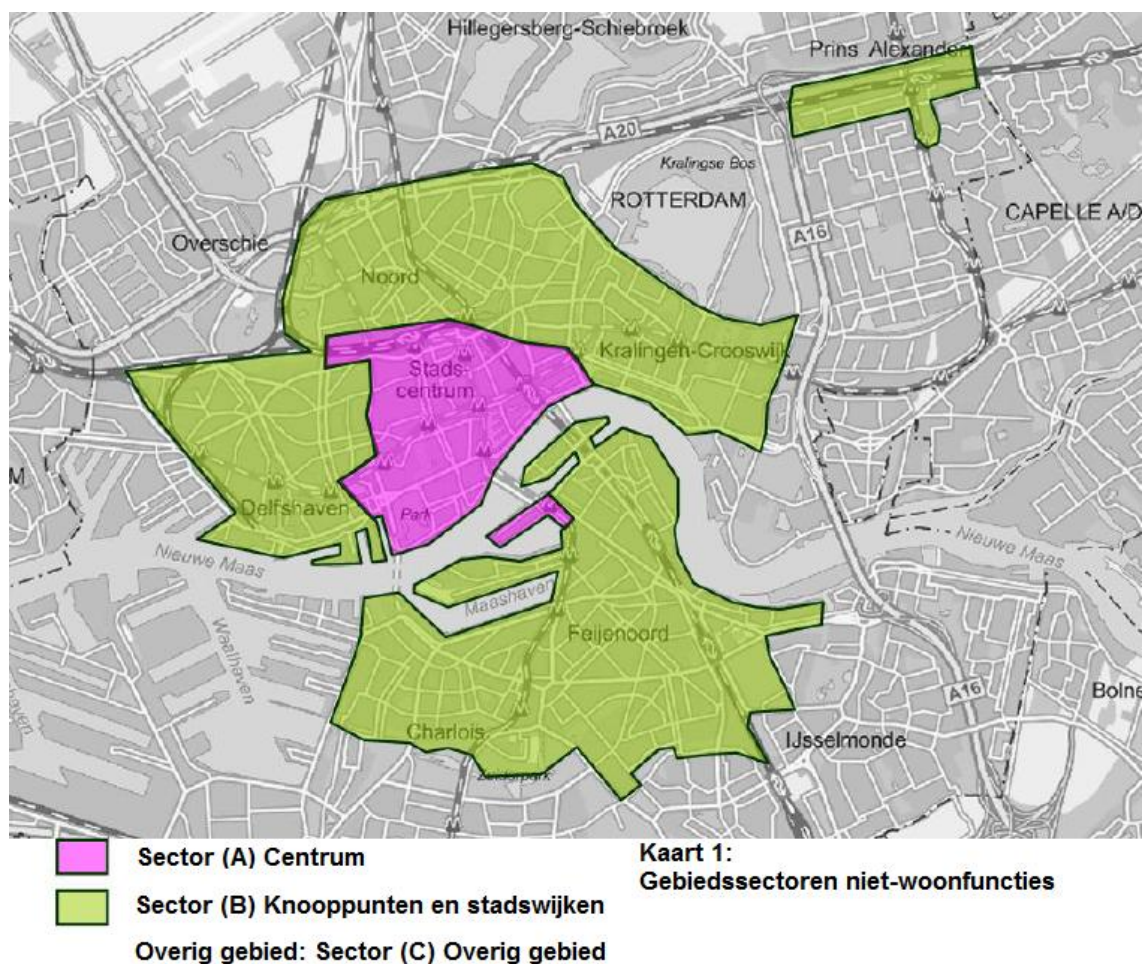
\*\*\* 1 arbeidsplaats = 40 m2

\*\*\*\* 1 arbeidsplaats = 60-65 m2

# Gymlokalen met alleen schoolfunctie hebben geen extra parkeervraag. Bij sporthal met wedstrijdfunctie: + 0,1 – 0,2 pp per bezoekersplaats

## Exclusief kantine, kleedruimte, oefenveldje en toiletten

#### Kaart 1 Gebiedssectoren niet-woonfuncties



## Kaart 2 Gebiedssectoren woonfuncties

